



**Wirtschaftsagentur
Wien. Ein Fonds
der Stadt Wien.,
Prüfung der
Immobilien­geschäfte**

StRH IV - 150417-2023

Impressum

Stadtrechnungshof Wien
Landesgerichtsstraße 10
1082 Wien
Telefon: +43 1 4000 82911
E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at
www.stadtrechnungshof.wien.at

Der vorliegende Bericht ist ein Beitrag für den StRH Wien - Tätigkeitsbericht 2024.



Kurzfassung

Die Wirtschaftsagentur Wien als Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit hatte gemäß seiner Satzung die Aufgabe, durch die Förderung der Wiener Wirtschaft zur Stärkung der Wirtschaftskraft Wiens und zur Strukturverbesserung der Wiener Wirtschaft mittels geeigneter Maßnahmen beizutragen. Dazu zählten im Geschäftsbereich Immobilien insbesondere die Bereitstellung von Betriebsbaugründen für Betriebsansiedlungen und Betriebserweiterungen durch Verkauf, Bestellung von Baurechten oder Einräumung von Bestand- oder sonstiger Nutzungsrechte. Weitere satzungsgemäße Maßnahmen waren u.a. die Finanzierung und Durchführung baulicher Adaptierungen an bestehenden Betriebsobjekten und der Neubau solcher Betriebsgebäude.

Der StRH Wien prüfte die Gebarung der Wirtschaftsagentur Wien im Zeitraum 2017 bis 2022 mit dem Fokus auf ihre Immobiliengeschäfte. Im Rahmen der Einschau wurde insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung, die Strategie des Immobilienmanagements samt deren operativer Umsetzung sowie konkrete Liegenschaftstransaktionen und Immobilienprojekte anhand von Stichproben analysiert. Des Weiteren wurde Einschau in das im Betrachtungszeitraum und dem Folgejahr 2023 weiterentwickelte IKS und Risikomanagement im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften genommen, welches der StRH Wien in den eingesehenen Bereichen als ordnungsgemäß beurteilte.

Die Einschau des StRH Wien führte zu Empfehlungen hinsichtlich der verstärkten Vergabe von Grundstücken im Baurecht anstelle von Verkäufen sowie zur Einschränkung der Einräumung von Kaufoptionen bei Baurechtsvergaben auf begründete Ausnahmefälle, um dem hohen Abgang an Grundstücksflächen entgegenzuwirken.

Weitere Empfehlungen betrafen die Ausgestaltung von Kaufverträgen hinsichtlich der Vereinheitlichung der Befristung von Vorkaufkaufrechten sowie die generelle Aufnahme einer Nachbesserungsvereinbarung im Rahmen von Liegenschaftsverkäufen.

Darüber hinaus empfahl der StRH Wien, die Erreichung der gesetzten qualitativen Ziele von Immobilienprojekten im Rahmen einer Wirkungsanalyse zu überprüfen. Hinsichtlich der Beauftragung von externen Sachverständigen empfahl der StRH Wien, Vergleichsangebote einzuholen. Schließlich sollte in Bezug auf die Vermietung von Büro- und Gewerbeflächen die Kennzahl des Vermietungsgrades künftig auch stichtagsbezogen erfasst und dokumentiert werden.

Der StRH Wien unterzog die Immobiliengeschäfte der Wirtschaftsagentur Wien einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Prüfungsgrundlagen des StRH Wien	9
1.1	Prüfungsgegenstand	9
1.2	Prüfungszeitraum	9
1.3	Prüfungshandlungen	9
1.4	Prüfungsbefugnis	10
1.5	Vorberichte	10
2.	Allgemeines	11
2.1	Gründung und Zweck	11
2.2	Organe	12
2.3	Organisationsstruktur	13
2.4	Beteiligungen	14
3.	Wirtschaftliche Entwicklung	15
3.1	Entwicklung der Vermögenslage	16
3.2	Entwicklung der Kapitalstruktur	20
3.3	Veränderung der Ertragslage	24
3.4	Steuerrechtliche Aspekte	27
4.	Strategie des Immobilienmanagements	27
4.1	Strategische Leitlinien	27
4.2	Immobilienstrategie der Stadt Wien	27
4.3	„STEP“	28
4.4	Smart City Wien	30
4.5	Mission Statement der Wirtschaftsagentur Wien	30
5.	Operative Umsetzung der Immobilienstrategie	32
5.1	Allgemeines	32

5.2	Kennzahlen im Bereich der für Betriebsansiedlungen geeigneten Liegenschaften (Unternehmensliegenschaften)	34
5.3	Kennzahlen im Bereich Büro- und Gewerbeflächen.....	39
6.	Liegenschaftstransaktionen und Immobilienprojekte	41
6.1	Prozess der Durchführung von Liegenschaftstransaktionen und Baurechtseinräumungen	41
6.2	Festlegung des Kaufpreises bzw. des Baurechtszinseszinses	42
6.3	Entscheidung Liegenschaftsverkauf versus Baurechtseinräumung	43
6.4	Stichprobenweise Beurteilung ausgewählter Liegenschaftstransaktionen	44
6.5	Stichprobenweise Beurteilung ausgewählter Immobilienprojekte	47
7.	IKS und Risikomanagement im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften	50
7.1	Grundlagen und Umsetzung	50
7.2	Externe Risikobeurteilungen	51
8.	Zusammenfassung der Empfehlungen	53

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Aktiva zu den Stichtagen 31. Dezember	16
Tabelle 2: Buchwerte des Sachanlagevermögens zu den Stichtagen 31. Dezember.....	18
Tabelle 3: Entwicklung der Passiva zu den Stichtagen 31. Dezember	21
Tabelle 4: Entwicklung der Kapitalrücklagen in den Jahren 2017 bis 2022.....	22
Tabelle 5: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung in den Jahren 2017 bis 2022	24
Tabelle 6: Zusammensetzung der Umsatzerlöse in den Jahren 2017 bis 2022.....	25
Abbildung 1: Entwicklung an Betriebsbau- und Industriegebiet in Wien	33
Abbildung 2: Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in den Wiener Gemeindebezirken 2, 3, 10 und 11	34
Tabelle 7: Aktivitäten in Bezug auf Unternehmensliegenschaften in den Jahren 2017 bis 2022	35
Tabelle 8: Entwicklung der Unternehmensliegenschaften in den Jahren 2017 bis 2022 (in m ²).....	35
Tabelle 9: Entwicklung der Grundstücksflächen in den Jahren 2017 bis 2022 (in m ²).....	36
Tabelle 10: Entwicklung der Unternehmensliegenschaften in den Jahren 2017 bis 2022 (in Mio. EUR).....	37
Tabelle 11: Entwicklung der Büro- und Gewerbeflächen in den Jahren 2017 bis 2022	40

Abkürzungsverzeichnis

<	kleiner als
aaO	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
COVID-19	Coronavirus-Krankheit-2019
d.h.	das heißt
EBIT	earnings before interest and taxes
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
ff.	fortfolgend
GB	Gemischtes Baugebiet
GGI	Geschäftsgruppe Innovation, Stadtplanung und Mobilität
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GSK	Geschäftsgruppe Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung
ha	Hektar
https	Hypertext Transfer Protocol Secure
IG	Industriegebiet
IKS	Internes Kontrollsystem
inkl.	inklusive
IT	Informationstechnologie
KA	Kontrollamt
LGBl.	Landesgesetzblatt
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
MD	Magistratsdirektion
Mio. EUR	Millionen Euro
Mio.	Millionen
Mrd. EUR	Milliarden Euro
Nr.	Nummer

p.a.	pro anno
pdf	Portable Document Format
Pr.Z.	Präsidialzahl
Q	Quelle
rd.	rund
RH	Rechnungshof
S.	Seite
s.	siehe
STEP	Stadtentwicklungsplan für Wien
StRH	Stadtrechnungshof
u.ä.	und ähnlich
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
UN	United Nations
USt	Umsatzsteuer
VBC	Vienna BioCenter
vgl.	vergleiche
W	Wohngebiet
WA	Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.
Web, www	World Wide Web
Wirtschaftsagentur Wien	Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.
WStV	Wiener Stadtverfassung
WVAF	Wiener Verordnung über die Ausrichtung der Finanzgebarung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
Zl.	Zahl

Prüfungsergebnis

1. Prüfungsgrundlagen des StRH Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Das Ziel der gegenständlichen Prüfung war, die wirtschaftliche Entwicklung der Wirtschaftsagentur Wien im Betrachtungszeitraum unter Beachtung der Grundsätze der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit mit dem Fokus auf ihre Immobiliengeschäfte einer Prüfung zu unterziehen. Dies umfasste die Darstellung des organisatorischen Aufbaues des Immobilienbereiches, die Prüfung der entsprechenden Grundlagen, Vorgaben und Prozesse sowie eine quantitative Analyse der operativen Aktivitäten. In qualitativer Hinsicht erfolgten eine Beurteilung der Zielsetzungen und deren Erreichung sowie der strategischen Ausrichtung des Immobilienbereiches.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des StRH Wien getroffen.

Nicht Gegenstand der Prüfung waren die Beteiligungen der Wirtschaftsagentur Wien sowie sicherheitstechnische, beihilfenrechtliche und vergaberechtliche Aspekte.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung wurde im 2. und 3. Quartal des Jahres 2023 von der Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des StRH Wien durchgeführt. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand in der 1. Märzwoche 2023 statt. Die Schlussbesprechung wurde in der letzten Dezemberwoche 2023 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2022, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen, stichprobenweise Einschauen und Interviews.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 1 WStV verankert. Die Prüfungsbefugnis ist überdies in § 13 der Satzung der Wirtschaftsagentur Wien festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Der StRH Wien behandelte Aspekte des gegenständlichen Themas bereits in seinen folgenden Berichten:

- „Wiener Wirtschaftsförderungsfonds, Überprüfung des Liegenschaftsmanagements, KA IV - GU 31-10/07“,
- „WWFF Holding GmbH, Prüfung der Beteiligungen, KA IV - GU 51-3/10“,
- „Wien Holding GmbH, Prüfung des Immobilienmanagements im Wien Holding-Konzern, StRH IV - GU 15-3/15“,
- „Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien, Prüfung des Projektes FUTUREbase, StRH IV - 66/17“ und
- „Ersuchen des ÖVP-Klubs betreffend Liegenschaftstransaktionen und Geschäftsbeziehungen der Stadt Wien mit Bezugspunkten zu Unternehmen der ‚Wienwert-Gruppe‘ bzw. zu deren Vertretern, Prüfungsersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 11. Februar 2021, Teil 2, Beteiligungen, StRH IV - 2135972-2022“.

Der Rechnungshof Österreich hatte im Immobilienbereich der Wirtschaftsagentur Wien bzw. einer ihrer Beteiligungen bereits folgende Prüfungen durchgeführt:

- „ZIT - Die Technologieagentur der Stadt Wien GmbH, Reihe Wien 2011/4“,
- „Liegenschaftstransaktionen der Landwirtschaftlichen Bundesversuchswirtschaften GmbH mit der Republik Österreich, der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien 2015, Reihe Bund 2015/3“,
- „Media Quarter Marx 2015, Reihe Wien 2015/4“ und
- „Media Quarter Marx; Follow-up-Überprüfung, Reihe Wien 2019/6“.

2. Allgemeines

2.1 Gründung und Zweck

2.1.1 Der geprüfte Fonds wurde im Jahr 1981 als Wiener Wirtschaftsförderungsfonds errichtet und nahm im Jahr 1982 seine Tätigkeit auf. Im Jahr 2010 erfolgte eine Änderung des Fondsnamens auf „Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.“. Zweck des Fonds mit Rechtspersönlichkeit war, die Struktur der Wirtschaft in Wien durch Ansiedlung von Betrieben und durch Beratung von Unternehmungen in Wirtschaftsfragen zu fördern.

2.1.2 Die Satzung definierte die Zielsetzung der Wirtschaftsagentur Wien näher. Diese hatte die Aufgabe, durch die Förderung der Wiener Wirtschaft zur Stärkung der Wirtschaftskraft Wiens und zur Strukturverbesserung der Wiener Wirtschaft durch geeignete Maßnahmen beizutragen. Betreffend den Bereich der Immobilien zählten dazu insbesondere folgende Maßnahmen:

- Der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken, die aufgrund ihrer Widmung, Lage und Beschaffenheit ganz oder teilweise für die Ansiedlung oder die Erweiterung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmungen geeignet sind (Betriebsbaugründe) oder künftig für einen derartigen Verwendungszweck in Frage kommen,
- die Bereitstellung von aufgeschlossenen, baureifen Betriebsbaugründen für nationale und internationale Betriebsansiedlungen und Betriebserweiterungen durch Verkauf, Bestellung von Baurechten, Begründung von Superädifikaten oder Einräumung von Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechten,
- die Bestellung von Baurechten, insbesondere zugunsten von Klein- und Mittelbetrieben,
- die Finanzierung und Durchführung baulicher Adaptierungen an bestehenden Betriebsobjekten und der Neubau solcher Betriebsgebäude,
- die Verwertung von fondseigenen sowie stadt eigenen und durch den Fonds treuhänderisch verwalteten Betriebsgebäuden und Anlagen, insbesondere durch Vermietung,
- die Verwaltung von stadt eigenen Betriebsbaugründen sowie die Erstattung von Verwertungsvorschlägen für diese Betriebsbaugründe,
- die Mitwirkung bei den für die Erschließung von Betriebsbaugründen notwendigen Maßnahmen, auch durch die Beteiligung an einschlägigen Unternehmungen und
- die Betreuung von an- und umgesiedelten Betrieben bei der Realisierung ihrer Betriebsbauprojekte.

Die Aufbringung der für die Zwecke des Fonds notwendigen Mittel erfolgte lt. Satzung durch:

- Beiträge öffentlicher und privater Körperschaften,
- Einbringung von Sachwerten,
- Aufnahme von Krediten,
- freiwillige Zuwendungen sowie
- eigene Einnahmen, wie Verkaufserlöse, Mieten, Pachtzinse, Ersatz von Vorleistungen u.a.

Im Betrachtungszeitraum erfolgte die Verankerung der Verpflichtung zur Einrichtung und zum Betrieb eines Compliance Management Systems in der Satzung durch Beschluss des Vorstandes vom 16. Dezember 2021. Diese Satzungsänderung ging auf Empfehlungen des StRH Wien im Bericht „MA 5, MA 7, MA 62 und MA 69, Prüfung des Compliance-Managementsystems bei Stiftungen, Fonds und Anstalten, Prüfungsersuchen des Bürgermeisters gemäß § 73 Abs. 6 der WStV vom 28. Dezember 2018, Teil 2, StRH II - 8/20“ vom März 2021 an die MA 62 - Wahlen und verschiedene Rechtsangelegenheiten als Fondsaufsichtsbehörde zurück. Darin empfahl der StRH Wien die Einrichtung eines Compliance Management Systems und die Erweiterung der jährlichen Tätigkeits- und Rechenschaftsberichte um den Themenbereich Compliance in operativ tätigen, von der Stadt Wien dotierten und organisatorisch beherrschten Fonds. Die Wirtschaftsagentur Wien erarbeitete in der Folge ein Compliance Handbuch mit Gültigkeit ab 1. Mai 2023, welches einen Überblick über die wesentlichen Inhalte und Funktionen des Compliance Management Systems bieten sollte.

2.2 Organe

Die satzungsmäßigen Organe der Wirtschaftsagentur Wien waren der Vorstand, das Präsidium, die Präsidentin bzw. der Präsident, der Beirat und die Geschäftsstelle. Für den Vorstand, den Beirat und die Geschäftsstelle bestand jeweils 1 Geschäftsordnung in der Fassung des Beschlusses des Vorstandes vom 23. Mai 2016. Weiters bestand eine Geschäftsordnung des Präsidiums in der Fassung des Beschlusses des Präsidiums vom 20. Mai 2016.

2.3 Organisationsstruktur

Der Tätigkeitsbereich der Wirtschaftsagentur Wien spannte sich von der Bereitstellung von Immobilien über die Vergabe von Förderungen an Unternehmen in Wien bis hin zur Beratung in vielfältigen Themenbereichen des Geschäftslebens. Organisatorisch war die Wirtschaftsagentur Wien in 13 Abteilungen gegliedert, wobei folgende 7 nach außen hin tätige Abteilungen bestanden¹:

- Immobilien,
- Förderungen,
- Business Support,
- Creativity & Business,
- International Business,
- Startup Services und
- Technologie Services.

Die restlichen 6 Abteilungen waren inkl. der „Stabsstelle Wirtschaftspolitik“ Serviceabteilungen. Im Betrachtungszeitraum stieg die Anzahl der Mitarbeitenden in Vollzeitäquivalenten von 136 im Jahr 2017 auf 139 im Jahr 2022 leicht an.

Im Rahmen der monetären Förderungen von Wiener Unternehmen bot die Wirtschaftsagentur Wien im Betrachtungszeitraum laufend über 20 Förderprogramme u.a. in den Bereichen Forschung und Innovation, Standort und Struktur sowie Kreativwirtschaft an. In den Jahren 2020 bis 2022 ergänzten „Corona-Förderprogramme“ das Angebot der Wirtschaftsagentur Wien. Die Fördersumme aller Förderprogramme belief sich im Jahr 2017 auf rd. 30,90 Mio. EUR und stieg im Jahr 2020, insbesondere bedingt durch das Hinzukommen der „Corona-Förderprogramme“, auf rd. 57,66 Mio. EUR an. Im Jahr 2022, dem Ende des Betrachtungszeitraumes, sank die Fördersumme auf rd. 38,30 Mio. EUR.

¹ Vgl. Organigramm der Wirtschaftsagentur Wien, zuletzt abgerufen am 30. Oktober 2023 unter https://wirtschaftsagentur.at/fileadmin/user_upload/Ueber_uns/Organigramm_WA.pdf

2.4 Beteiligungen

Die Wirtschaftsagentur Wien hielt als Alleingesellschafterin der beiden Holdinggesellschaften Wirtschaftsagentur Wien Beteiligungen GmbH und Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH ein umfangreiches Beteiligungsportfolio.² In der Wirtschaftsagentur Wien Beteiligungen GmbH waren gemeinsam mit weiteren Gesellschafterinnen gehaltene Beteiligungen aus den Bereichen Innovation und Standortinitiativen sowie die Arbeitsgemeinschaft LISAvienna, eine Plattform zur Weiterentwicklung der Life Sciences in Wien, zusammengefasst.

Die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH diente der Bündelung der Projektgesellschaften im Immobilienbereich. Diese umfassten sowohl die Planung und Errichtung von einzelnen Spezialimmobilien als auch die Entwicklung von Stadtentwicklungsgebieten. Zum 31. Dezember 2022 hielt die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH 10 Beteiligungen. Die Wirtschaftsagentur Wien als Muttergesellschaft hielt dabei an 3 dieser Beteiligungen indirekt 100 % der Anteile. Die weiteren 7 Beteiligungen wurden entweder gemeinsam mit Gesellschaften aus dem Wien Holding-Konzern oder weiteren Partnerinnen bzw. Partnern gehalten. Die von der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH gehaltenen Beteiligungen verfügten z.T. über Liegenschaftsvermögen bzw. waren Bauberechtigte aus Baurechtsverträgen. Von den 3 indirekt zu 100 % von der Wirtschaftsagentur Wien gehaltenen Beteiligungen verfügte zum 31. Dezember 2022 die WA Business & Service Center GmbH über Eigentum an 30.212 m² Grundstücksfläche sowie die MARX Realitäten GmbH über Eigentum an 6.509 m² Grundstücksfläche. Daneben verfügte Erstere über Baurechtsflächen im Umfang von 8.414 m², welche von der Wirtschaftsagentur Wien eingeräumt wurden. Wesentliche längerfristige Tätigkeitsgebiete der Projektgesellschaften im Immobilienbereich waren etwa das Stadtentwicklungsgebiet St. Marx, das Immobilienprojekt Stadtrandsiedlung Stadlau im 22. Bezirk (STAR 22) sowie die Seestadt Aspern.

Neben den oben genannten Projektgesellschaften führte die Wirtschaftsagentur Wien im Betrachtungszeitraum selbst Immobilienprojekte als Trägerin durch, wie etwa das Projekt Gewerbehof Seestadt Aspern, und erfasste die damit verbundenen Investitionen entsprechend im Anlagevermögen. Zur Umsetzung dieser Projekte beauftragte die Wirtschaftsagentur Wien die Tochtergesellschaft Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH als Projektentwicklerin. Die Entscheidung, ob die Trägerschaft einer Projektentwicklung die

² Vgl. Beteiligungsspiegel der Wirtschaftsagentur Wien, zuletzt abgerufen am 30. Oktober 2023 unter https://wirtschaftsagentur.at/fileadmin/user_upload/Ueber_uns/WA_Beteiligungsspiegel_2022_Web.pdf

Wirtschaftsagentur Wien oder eine eigene Projektgesellschaft (gegebenenfalls mit einer externen Partnerin bzw. einem externen Partner) übernehmen sollte, war lt. Auskunft der geprüften Stelle eine Einzelfallentscheidung und hing in erster Linie von den konkreten Eckpunkten und Erfordernissen des jeweiligen Projektes ab. Wichtige Kriterien für die Entscheidung über die Trägerschaft eines Immobilienprojektes waren lt. Auskunft der Wirtschaftsagentur Wien:

- die Erzielung eines optimalen wirtschaftlichen Ergebnisses,
- Risikominimierung,
- verfügbares Know-how und
- verfügbare Ressourcen.

Dem StRH Wien wurde in diesem Zusammenhang der Prozess-Steckbrief „Trägerschaft Immobilienprojekte entscheiden“ vorgelegt. Weitergehende Anforderungen und Kriterien für das Eingehen von längerfristigen und vertraglich geregelten Partnerschaften mit Privaten im Rahmen sogenannter „Public Private Partnerships“ waren in dem von der Wirtschaftsagentur Wien erstellten Leitfaden „Public Private Partnership“ ausformuliert, welcher lt. Auskunft der geprüften Stelle sinngemäß auch auf Kooperationen in Form eines Joint Venture anzuwenden war.

3. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaftsagentur Wien war als Fonds mit einem Fondsvermögen von mehr als 1 Mio. EUR gemäß § 27 Abs. 2a Wiener Landes-Stiftungs- und Fondsgesetz verpflichtet, eine Abschlussprüferin bzw. einen Abschlussprüfer zur Prüfung des Rechnungsabschlusses zu bestellen. Zu diesem Zweck beauftragte die Wirtschaftsagentur Wien in den betrachteten Geschäftsjahren 2017 bis 2022 eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die Rechnungsabschlüsse unter Einbeziehung der Buchführung einer den Vorschriften der §§ 269ff. UGB entsprechenden Prüfung zu unterziehen und diese versah die Rechnungsabschlüsse mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Im Folgenden stellte der StRH Wien die Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage sowie der Ertragslage tabellarisch dar und unterzog die im Zusammenhang mit dem Geschäftsfeld Immobilien bedeutsamen Positionen einer näheren Betrachtung.

3.1 Entwicklung der Vermögenslage

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Vermögenslage der Wirtschaftsagentur Wien jeweils zum 31. Dezember der Jahre 2017 bis 2022 (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 1: Entwicklung der Aktiva zu den Stichtagen 31. Dezember

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
A. Anlagevermögen	129,58	140,64	157,63	158,99	172,31	153,25
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	-	0,13	0,19	0,12	0,04	0,02
II. Sachanlagen	39,73	40,08	51,44	55,30	70,04	66,56
III. Finanzanlagen	89,72	100,44	106,00	103,57	102,24	86,68
B. Umlaufvermögen	293,23	282,16	334,60	345,70	348,97	373,39
I. Vorräte	219,65	189,42	191,36	164,72	150,01	139,37
1. Liegenschaften	218,05	187,96	189,73	162,76	148,18	137,29
2. Noch nicht abrechenbare Leistungen	1,57	1,35	1,51	1,81	1,71	1,94
3. Geleistete Anzahlungen	0,03	0,11	0,12	0,14	0,12	0,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	19,84	20,03	23,60	39,13	28,80	27,43
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11,83	11,35	12,01	11,98	12,14	12,36
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,10	0,71	0,41	3,20	0,47	0,34
3. Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	6,03	6,77	6,77	6,75	6,85	0,34
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1,88	1,19	4,42	17,21	9,34	14,39
III. Wertpapiere und Anteile	5,94	5,92	3,95	3,94	3,89	3,59
Sonstige Wertpapiere und Anteile	5,94	5,92	3,95	3,94	3,89	3,59
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	47,79	66,79	115,69	137,90	166,27	202,99
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,51	0,50	0,52	0,52	0,51	0,52
Bilanzsumme Aktiva	423,33	423,30	492,75	505,21	521,80	527,16

Quelle: Wirtschaftsagentur Wien, Darstellung: StRH Wien

3.1.1 Im Betrachtungszeitraum stieg die Bilanzsumme um rd. 103,84 Mio. EUR von rd. 423,33 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017 auf rd. 527,16 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022 an. Aktivseitig lag dem im Wesentlichen eine Zunahme der Guthaben bei Kreditinstituten um rd. 155,20 Mio. EUR und ein Anstieg der Sachanlagen im Anlagevermögen um rd. 26,82 Mio. EUR zugrunde. Gleichzeitig reduzierte sich der Bestand an Liegenschaften im Umlaufvermögen um rd. 80,76 Mio. EUR oder rd. 37 %.

3.1.2 Die Aktiva bestanden zum 31. Dezember 2022 aus dem Anlagevermögen in der Höhe von rd. 153,25 Mio. EUR, dem Umlaufvermögen in der Höhe von rd. 373,39 Mio. EUR sowie aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in der Höhe von rd. 0,52 Mio. EUR.

3.1.3 Der größte Posten des Anlagevermögens bestand zum 31. Dezember 2022 aus Finanzanlagen in der Höhe von rd. 86,68 Mio. EUR. Diese betrafen in der Höhe von rd. 45,29 Mio. EUR Anteile an verbundenen Unternehmen, welche sich aus den Anteilen an den 100 %-Tochtergesellschaften Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH mit einem Buchwert von rd. 42,27 Mio. EUR und Wirtschaftsagentur Wien Beteiligungen GmbH mit einem Buchwert von rd. 3,02 Mio. EUR zusammensetzten. Die übrigen Finanzanlagen umfassten mit Buchwert 31. Dezember 2022 Ausleihungen an verbundene Unternehmen in der Höhe von rd. 27,21 Mio. EUR, Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis bestand, in der Höhe von rd. 10,29 Mio. EUR sowie Wertpapiere des Anlagevermögens in der Höhe von rd. 3,89 Mio. EUR. Bei den Wertpapieren handelte es sich um Investmentfondsanteile zur Deckung der Pensionsrückstellung, welche sich im Depot der verwahrenden Banken befanden. Im Betrachtungszeitraum sank das Finanzanlagevermögen vom Jahr 2017 auf das Jahr 2022 um rd. 3,4 %.

Die zweitgrößte Position des Anlagevermögens war das Sachanlagevermögen mit einem Buchwert zum 31. Dezember 2022 in der Höhe von rd. 66,56 Mio. EUR. Der StRH Wien stellte aufgrund des Berichtsbezuges die Entwicklung der Buchwerte des Sachanlagevermögens entsprechend der Gliederung im Anlagespiegel für die Geschäftsjahre 2017 bis 2022 in der unten angeführten Tabelle näher dar:

Tabelle 2: Buchwerte des Sachanlagevermögens zu den Stichtagen 31. Dezember

	2017 in Mio. EUR	2018 in Mio. EUR	2019 in Mio. EUR	2020 in Mio. EUR	2021 in Mio. EUR	2022 in Mio. EUR	Verände- rung 2017 auf 2022 in %
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	29,67	29,74	22,65	52,02	51,11	65,54	120,9
davon Grundwert	21,28	21,69	15,89	18,36	18,36	18,37	-13,7
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	1,17	0,98	1,12	1,13	1,05	1,01	-13,7
3. Anlagen in Bau	8,89	9,35	27,66	2,15	17,87	-	-100,0
Summe Sachanla- gen	39,73	40,08	51,43	55,30	70,04	66,56	67,5

Quelle: Wirtschaftsagentur Wien, Darstellung: StRH Wien

Das Sachanlagevermögen umfasste die Posten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund“, „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ sowie „Anlagen in Bau“.

Der Buchwert der „Anlagen in Bau“ stieg von rd. 8,89 Mio. EUR im Jahr 2017 auf rd. 27,66 Mio. EUR im Jahr 2019 an und betraf im Wesentlichen das Projekt VBC6 am Standort des Vienna BioCenter, Wien 3, Dr.-Bohr-Gasse 7, welches die Adaptierung eines bestehenden Laborgebäudes zum Gegenstand hatte. Nach Fertigstellung des Projektes VBC6 im Jahr 2020 erfolgte die Umbuchung des Buchwertes in der Höhe von rd. 22,60 Mio. EUR auf den Posten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund“. Die zum 31. Dezember 2020 verbliebenen „Anlagen in Bau“ über rd. 2,15 Mio. EUR betrafen im Wesentlichen das Projekt Gewerbehof Seestadt Aspern und diese stiegen zum 31. Dezember 2021 aufgrund der Fortsetzung der Arbeiten auf rd. 17,90 Mio. EUR an. Im Herbst des Jahres 2022 wurde das Projekt Gewerbehof Seestadt Aspern fertiggestellt und in Betrieb genommen und es erfolgte eine Umbuchung der „Anlagen in Bau“ auf den Posten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund“ mit einem Betrag von rd. 15,88 Mio. EUR. Daneben erfolgten Abgänge an „Anlagen in Bau“ durch die Auflösung aktivierter Vorsteuern sowie durch nachträgliche Minderung von Anschaffungs- und Herstellungskosten und die „Anlagen in Bau“ sanken zum 31. Dezember 2022 auf null.

Der Posten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund“ stieg im Betrachtungszeitraum von rd. 29,67 Mio. EUR im Jahr 2017 um rd. 120,9 % auf rd. 65,54 Mio. EUR an. Ursächlich dafür waren im Wesentlichen die in den Jahren 2019 und 2022 erfolgten Umbuchungen an fertiggestellten „Anlagen in Bau“ betreffend das Projekt VBC6 und den Gewerbehof Seestadt Aspern. Gegenläufig entwickelte sich der Buchwert des in dieser Bilanzposition enthaltenen Grundwertes. Dieser sank im Betrachtungszeitraum von 21,28 Mio. EUR im Jahr 2017 um rd. 13,7 % auf 18,37 Mio. EUR im Jahr 2022, wobei hierfür insbesondere die Umgliederung von Grundstücken ins Umlaufvermögen aufgrund der geplanten Veräußerung ausschlaggebend war.

3.1.4 Das Umlaufvermögen setzte sich zum 31. Dezember 2022 im Wesentlichen aus den Vorräten in der Höhe von rd. 139,37 Mio. EUR - wovon, wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, ein Betrag von rd. 137,29 Mio. EUR auf Liegenschaften entfiel - und dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in der Höhe von rd. 202,99 Mio. EUR zusammen. Daneben bestanden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in der Höhe von rd. 27,43 Mio. EUR sowie Wertpapiere und Anteile in der Höhe von rd. 3,59 Mio. EUR. Im Betrachtungszeitraum betrafen die wesentlichen Veränderungen des Umlaufvermögens das Absinken des Buchwertes der Liegenschaften aufgrund von Veräußerungen von Liegenschaften von rd. 218,05 Mio. EUR im Jahr 2017 um rd. 37 % auf 137,29 Mio. EUR im Jahr 2022 sowie den Anstieg des Postens „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“ von rd. 47,79 Mio. EUR um rd. 324,7 % auf rd. 202,99 Mio. EUR im Jahr 2022. Der Anstieg der Guthaben bei Kreditinstituten war im Wesentlichen in der Übernahme der bisher von der MA 5 - Finanzwesen durchgeführten Förderauszahlungen durch die Wirtschaftsagentur Wien begründet, welche in einem im Dezember 2019 zwischen der Stadt Wien, vertreten durch die MA 5 - Finanzwesen, sowie der Wirtschaftsagentur Wien abgeschlossenen Finanzierungsübereinkommen vereinbart wurde. Dieses Finanzierungsübereinkommen sah einen von der MA 5 - Finanzwesen ab dem Jahr 2020 jährlich zu leistenden wertgesicherten Finanzierungsbeitrag in der Höhe von 36 Mio. EUR sowie einen einmaligen im Jahr 2019 zu leistenden Auszahlungsbetrag in der Höhe von rd. 53,24 Mio. EUR für die Übernahme der Abwicklung von Altfällen, für die Förderzusagen gewährt, jedoch noch nicht zur Gänze ausbezahlt worden waren, vor. Das Finanzierungsübereinkommen aus dem Jahr 2019 enthielt u.a. Regelungen zum Monitoring und Berichtswesen und hatte eine Laufzeit bis 31. Dezember 2021. Im Dezember 2021 erfolgte der Abschluss eines in einzelnen Punkten abgeänderten Finanzierungsübereinkommens

mit Gültigkeit für die Jahre 2022 bis 2026, wobei unverändert ein jährlicher wertgesicherter Finanzierungsbeitrag in der Höhe von 36 Mio. EUR festgelegt wurde.

3.1.5 Für die Zuordnung von Gegenständen zum Anlagevermögen ist gemäß § 198 Abs. 2 UGB darauf abzustellen, ob diese dafür bestimmt sind, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen. Gegenstände, die nicht bestimmt sind, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen, sind gemäß § 198 Abs. 4 UGB im Umlaufvermögen auszuweisen. Laut Auskunft der Wirtschaftsagentur Wien erfolgte die Zuordnung des Liegenschaftsvermögens entsprechend der unternehmensrechtlichen Vorgabe der Dauerhaftigkeit. Die Zuordnung von im Baurecht vergebenen Liegenschaften zum Anlage- oder Umlaufvermögen war abhängig vom Vorliegen einer Kaufoption im abgeschlossenen Baurechtsvertrag. In Fällen ohne Kaufoption erfolgte die Zuordnung lt. geprüfter Stelle zum Anlagevermögen, in Fällen mit Kaufoption wurde der Gegenstand im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Die diesbezügliche Einschau des StRH Wien ergab keine Zweifel an der korrekten Zuordnung des Liegenschaftsvermögens. Abhängig vom Ausweis von Vermögensgegenständen im Umlauf- oder Anlagevermögen ergaben sich Unterschiede in den Bewertungsvorschriften und der steuerlichen Behandlung.

3.1.6 Hinsichtlich der Bewertung wurde vom StRH Wien im Rahmen der Einschau eine Stichprobe der Einzelwertberichtigungen von Liegenschaften des Umlaufvermögens gezogen.

Zur Wertermittlung im Rahmen der Bilanzierung wurde lt. Auskunft der Wirtschaftsagentur Wien bei unbebauten Liegenschaften regelmäßig auf die im eigenen Haus vorhandene Immobilienexpertise zurückgegriffen und dies mit dem Argument der hohen Kosten für externe Bewertungsgutachten begründet. Die Wertermittlung in den übrigen Fällen erfolgte grundsätzlich durch die Einholung von Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen. Der StRH Wien erachtete die hinsichtlich der Bewertung von Liegenschaften gewählte Vorgangsweise der Wirtschaftsagentur Wien als zielführend.

3.2 Entwicklung der Kapitalstruktur

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kapitalstruktur der Wirtschaftsagentur Wien jeweils zum 31. Dezember der Jahre 2017 bis 2022 (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 3: Entwicklung der Passiva zu den Stichtagen 31. Dezember

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
A. Eigenkapital	162,83	166,63	169,19	170,86	178,92	185,45
I. Widmungskapital	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09
II. Kapitalrücklagen	157,75	161,54	164,10	165,78	173,83	180,36
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	-	-	-	-	-	-
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	-	-	9,36	27,02	33,49	32,54
C. Öffentliche Zuschüsse für Investitionen	-	-	-	-	0,15	0,15
D. Rückstellungen	25,00	24,28	31,93	25,71	25,04	24,63
I. Rückstellungen für Abfertigungen	1,85	2,01	2,06	1,88	1,84	1,77
II. Rückstellungen für Pensionen	6,17	6,27	6,72	7,20	7,28	8,71
III. Sonstige Rückstellungen	16,98	16,00	23,15	16,63	15,92	14,15
E. Verbindlichkeiten	233,18	230,24	228,93	218,68	217,40	214,02
I. Verbindlichkeiten aus Darlehen	169,26	175,93	172,54	168,06	170,23	172,63
II. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	55,44	48,97	48,78	43,22	38,81	38,67
III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4,69	3,60	6,20	5,96	4,53	1,26
IV. Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	1,03	-	-	-	-	0,09
V. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	-	0,02	-	-	-	-
VI. Sonstige Verbindlichkeiten	2,76	1,73	1,40	1,43	3,83	1,37
F. Verbindlichkeiten Förder-gelder	-	1,57	53,04	62,93	66,79	70,36
G. Rechnungsabgrenzungs-posten	0,89	0,59	0,30	-	0,01	0,01
Bilanzsumme Passiva	423,33	423,30	492,75	505,21	521,80	527,16

Quelle: Wirtschaftsagentur Wien, Darstellung: StRH Wien



Passivseitig war für den Anstieg der Bilanzsumme um rd. 24,5 % im Betrachtungszeitraum im Wesentlichen die Zunahme der Verbindlichkeiten aus Fördergeldern um rd. 70,36 Mio. EUR, die Zunahme der Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln um rd. 32,54 Mio. EUR sowie der Anstieg der Kapitalrücklagen um rd. 22,62 Mio. EUR verantwortlich. Bei den Verbindlichkeiten aus Fördergeldern handelte es sich im Wesentlichen um bereits zugesagte, jedoch noch nicht ausgezahlte Förderungen. Unter dem Posten „Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln“ wies die Wirtschaftsagentur Wien von der Stadt Wien erhaltene Beiträge aus dem Finanzierungsübereinkommen sowie Förderzuschüsse für Einzelfördermaßnahmen wie z.B. die Wiener Medieninitiative aus.

3.2.1 Die Entwicklung der Kapitalrücklagen stellte der StRH Wien in der untenstehenden Tabelle näher dar (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 4: Entwicklung der Kapitalrücklagen in den Jahren 2017 bis 2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Stand Kapitalrücklage zum 31. Dezember des Vorjahres	151,53	157,75	161,54	164,10	165,78	173,83
Nachdotationen	17,77	11,84	14,19	11,13	14,70	16,14
davon Bardotation	17,77	11,84	14,19	11,13	14,70	14,89
davon Sachdotation	-	-	-	-	-	1,25
Umbuchung Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	-	-	-1,86	-	-	-
Auflösung Kapitalrücklagen (zur Abdeckung des Jahresverlustes)	-11,56	-8,05	-9,77	-9,45	-6,64	-9,61
Stand der Kapitalrücklage zum 31. Dezember des Jahres	157,75	161,54	164,10	165,78	173,83	180,36

Quelle: Wirtschaftsagentur Wien, Darstellung: StRH Wien

Im Betrachtungszeitraum erfolgten in allen Jahren Auflösungen von Kapitalrücklagen zur Abdeckung des Jahresverlustes. Diese beliefen sich vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2022 auf insgesamt rd. 55,08 Mio. EUR. Gleichzeitig erfolgten jährlich Nachdotationen durch die Stadt Wien, welche sich im Betrachtungszeitraum auf rd. 85,77 Mio. EUR summierten. Davon entfielen rd. 84,52 Mio. EUR auf Bardotationen und rd. 1,25 Mio. EUR auf eine Sachdotations im Jahr 2022 betreffend ein Grundstück in der Savoyenstraße im 16. Wiener Gemeindebezirk im Rahmen eines Projektes für die „Veterinärmedizinische Universität Wien“. Die Umbuchung von rd. 1,86 Mio. EUR im Jahr 2019 betraf erhaltene Dotationen für Einzelfördermaßnahmen, die zum 31. Dezember 2019 noch nicht ausbezahlt waren.

3.2.2 Unter dem Posten „Rückstellungen“ erfasste die Wirtschaftsagentur Wien Sozialkapitalrückstellungen für Abfertigungen und Personal sowie sonstige Rückstellungen. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 beliefen sich die sonstigen Rückstellungen auf insgesamt rd. 14,15 Mio. EUR und betrafen die nominell größten Positionen hievon „Grundankaufskosten“ in der Höhe von rd. 9,78 Mio. EUR, „ausstehende Rechnungen aus Immobilienprojekten“ in der Höhe von rd. 1,19 Mio. EUR, „Grundabgaben“ in der Höhe von rd. 0,96 Mio. EUR sowie „ausstehende Rechnungen aus Kontamination“ in der Höhe von rd. 0,93 Mio. EUR. Die Position „Grundankaufskosten“ betraf eine im Jahr 2016 dotierte Rückstellung für einen zusätzlichen Flächenerwerb von der Stadt Wien im Zusammenhang mit dem Projekt Wien 22, Dr.-Adolf-Schärf-Platz, bei dem der zu bezahlende Kaufpreis nach Fertigstellung der einzelnen Bauteile auf Basis der erzielten Nutzfläche zu ermitteln war.

Zu den Rückstellungen der Position „ausstehende Rechnungen aus Kontamination“ forderte der StRH Wien zu 3 Geschäftsfällen die zugrunde liegenden Verträge an. In 2 Fällen handelte es sich um Grundstücksverkäufe, bei denen eine vertragliche Regelung für den Fall des Hervorkommens von Bodenkontaminationen aufgenommen wurde, wobei in 1 Fall der Käuferin ein Rücktrittsrecht eingeräumt und im anderen Fall eine Regelung zur Kostenteilung zwischen den Vertragsparteien vereinbart wurde.

Der 3. Fall betraf eine Rückstellung für Räumungskosten im Zusammenhang mit einem Grundstück, an dem die Wirtschaftsagentur Wien im Jahr 2013 einem Entsorgungsunternehmen ein Baurecht einräumte. Infolge der Insolvenz der Bauberechtigten wurde im Jahr 2016 ein Konkursverfahren eröffnet und die Schließung des Unternehmens angeordnet. Hinsichtlich des Baurechtes samt den auf dem Bauplatz befindlichen Bebauungen (u.a. Hallen und eine Tankstelle), welches mit einer Höchstbetragshypothek zugunsten einer Bank belastet war, blieben die Verwertungsbemühungen des Masseverwalters über mehrere Jahre erfolglos. Laut Auskunft der Wirtschaftsagentur Wien verblieb im Interesse der Schadensminimierung als wirtschaftlich einzig gangbarer Weg die Rückübertragung des Baurechtes an die Grundeigentümerin Wirtschaftsagentur Wien gegen die Übernahme des für die Erfüllung behördlicher Entsorgungsaufträge aufgenommenen Massekredites sowie die Bezahlung von angefallenen Versicherungsbeiträgen, Abgaben und Betriebskosten. Gleichzeitig verzichtete die kreditgebende Bank auf Ihr Pfandrecht, wodurch nach konkursgerichtlicher Genehmigung im Jahr 2019 die lastenfreie Rückübertragung des Baurechtes an die Wirtschaftsagentur Wien ermöglicht wurde.

3.3 Veränderung der Ertragslage

3.3.1 Die folgende Tabelle stellt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung im Betrachtungszeitraum dar (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 5: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung in den Jahren 2017 bis 2022

	01.01. bis 31.12.2017	01.01. bis 31.12.2018	01.01. bis 31.12.2019	01.01. bis 31.12.2020	01.01. bis 31.12.2021	01.01. bis 31.12.2022
1. Umsatzerlöse	25,76	49,03	22,07	36,59	32,14	33,00
2. Bestandsveränderungen	-0,41	-0,20	0,14	0,26	-0,02	0,27
3. Sonstige betriebliche Erträge	0,32	0,17	1,01	60,08	51,60	43,18
davon Erträge Auflösung Zuschüsse öffentliche Mittel	-	-	-	59,13	51,25	42,04
4. Betriebsleistung	25,68	49,00	23,22	96,93	83,72	76,44
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungs- leistungen	-18,31	-32,82	-12,54	-27,48	-17,00	-14,98
6. Personalaufwand	-10,93	-11,21	-11,80	-11,93	-11,66	-13,46
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,18	-11,32	-10,02	-68,23	-61,18	-54,80
davon Aufwendungen für Förderzusagen	-	-	-	-59,13	-51,25	-42,04
8. Betriebserfolg vor Abschreibungen	-13,73	-6,35	-11,14	-10,71	-6,12	-6,81
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-0,72	-0,60	-0,59	-1,50	-1,37	-1,49
10. Betriebserfolg (EBIT)	-14,45	-6,95	-11,73	-12,21	-7,49	-8,30
11. Erträge aus Beteiligungen	10,03	4,00	2,00	8,80	1,50	-
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,08	1,32	1,54	3,45	1,38	1,00
13. Sonstige Zinsen u.ä. Erträge	0,24	0,39	0,59	0,33	0,13	0,39
14. Erträge Zuschreibung Wertpapiere Umlaufvermögen	-	-	0,03	-	0,01	-

	01.01. bis 31.12.2017	01.01. bis 31.12.2018	01.01. bis 31.12.2019	01.01. bis 31.12.2020	01.01. bis 31.12.2021	01.01. bis 31.12.2022
15. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-6,72	-4,40	-0,33	-7,86	-0,48	-1,09
16. Zinsen u.ä. Aufwendungen	-1,74	-2,41	-1,87	-1,97	-1,69	-1,62
17. Finanzerfolg	2,89	-1,09	1,96	2,76	0,85	-1,32
18. Ergebnis vor Steuern	-11,56	-8,05	-9,77	-9,45	-6,64	-9,61
19. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-	-	-	-	-	-
20. Ergebnis nach Steuern	-11,56	-8,05	-9,77	-9,45	-6,64	-9,61
21. Jahresfehlbetrag	-11,56	-9,77	-9,77	-9,45	-6,64	-9,61
22. Auflösung von Kapitalrücklagen	11,56	8,05	9,77	9,45	6,64	9,61
23. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	-	-	-	-	-	-

Quelle: Wirtschaftsagentur Wien, Darstellung: StRH Wien

3.3.2 Die Höhe der Umsatzerlöse der Wirtschaftsagentur Wien schwankte im Betrachtungszeitraum stark. Wie aus der vom StRH Wien nachfolgend dargestellten Tabelle über die Zusammensetzung der Umsatzerlöse hervorging, war dies im Wesentlichen auf Schwankungen der Erlöse aus Grundstücksverkäufen zurückzuführen (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 6: Zusammensetzung der Umsatzerlöse in den Jahren 2017 bis 2022

	01.01. bis 31.12.2017	01.01. bis 31.12.2018	01.01. bis 31.12.2019	01.01. bis 31.12.2020	01.01. bis 31.12.2021	01.01. bis 31.12.2022
Erlöse Grundstücksverkäufe	16,53	1,09	14,42	30,29	23,59	23,48
Refundierung Betriebskosten	0,84	0,84	0,72	1,21	1,54	1,66
Erlöse Miet- und Pachtzins	2,92	2,83	2,73	3,34	3,26	3,32
Erlöse Haus- und Grundbesitzabgabe	0,03	0,03	0,03	0,03	0,01	0,01
Erlöse sonstige Nutzungsentgelte	2,14	1,81	1,51	1,57	1,49	1,48
Sonstige Umsatzerlöse	3,31	2,42	2,67	3,27	2,27	3,06
Erlösberichtigungen	-	-	-	-3,11	-	-
Summe	25,76	49,03	22,07	36,59	32,14	33,00

Quelle: Wirtschaftsagentur Wien, Darstellung: StRH Wien



Die Wirtschaftsagentur Wien erzielte in den Geschäftsjahren 2017 bis 2022 insgesamt Umsatzerlöse in der Höhe von rd. 198,59 Mio. EUR, wobei hievon ein Betrag in der Höhe von rd. 149,40 Mio. EUR oder rd. 75,2 % auf Erlöse aus Grundstücksverkäufen entfiel. Damit waren die Grundstücksverkäufe die relevanteste Erlösquelle im Betrachtungszeitraum.

3.3.3 Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen ab dem Jahr 2020 sprunghaft an. Dies war in der Übernahme der bisher von der MA 5 - Finanzwesen durchgeführten Förderauszahlungen durch die Wirtschaftsagentur Wien begründet, welche in dem im Dezember 2019 abgeschlossenen Finanzierungsübereinkommen vereinbart wurde. Die Position „Erträge aus der Auflösung von Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln“ entsprach den getätigten Förderzusagen. Der Ausweis dieser Aufwendungen erfolgte in korrespondierender Höhe im sonstigen betrieblichen Aufwand. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betrafen im Betrachtungszeitraum im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Auf der Aufwandsseite verringerten sich die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen vom Jahr 2017 auf das Jahr 2022 um rd. 18,2 %. Der Personalaufwand stieg im Betrachtungszeitraum von rd. 10,93 Mio. EUR auf rd. 13,46 Mio. EUR um rd. 23,2 % an, wobei der größte Anstieg im Betrachtungszeitraum vom Jahr 2021 auf das Jahr 2022 in der Höhe von rd. 1,80 Mio. EUR im Wesentlichen auf eine Anpassung von Pensionsrückstellungen zurückzuführen war.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellten ab dem Jahr 2020 den überwiegenden Teil des Gesamtaufwandes der Wirtschaftsagentur Wien dar. So beliefen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen etwa im Geschäftsjahr 2022 auf insgesamt rd. 54,80 Mio. EUR und davon entfielen rd. 42,04 Mio. EUR auf Aufwendungen für Förderungen auf Basis des Finanzierungsübereinkommens mit der Stadt Wien. Weiters fielen in absteigender Höhe u.a. rd. 6,02 Mio. EUR für Projektaufwendungen, rd. 1,89 Mio. EUR an Kosten der Geschäftsstelle sowie rd. 1,45 Mio. EUR an Aufwand für „Standortpositionierung Wien“ an.

Die Abschreibungen von immateriellen Gegenständen des Anlagevermögens und den Sachanlagen stiegen im Betrachtungszeitraum um rd. 107,2 %, was im Wesentlichen auf die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Projektes VBC6 im Jahr 2020 zurückzuführen war.

Die Wirtschaftsagentur Wien erzielte in allen Geschäftsjahren des Betrachtungszeitraumes Verluste (Jahrsfehlbeträge), welche durch jährliche Auflösungen von Kapitalrücklagen abgedeckt werden konnten.

3.4 Steuerrechtliche Aspekte

Die Wirtschaftsagentur Wien war zum Zeitpunkt der Einschau beim Finanzamt für Großbetriebe steuerlich erfasst und wies im Betrachtungszeitraum durchgehend negative Einkünfte aus dem Gewerbebetrieb zwischen rd. 15,57 Mio. EUR und rd. 7,75 Mio. EUR aus. Die zum Zeitpunkt der Einschau vorliegenden Körperschaftsteuerbescheide der Jahre 2017 bis 2021 wiesen geringfügige Abgabengutschriften aus der Anrechnung von Kapitalertragsteuer aus.

Eine abgabenrechtliche Außenprüfung durch das Finanzamt fand lt. Auskunft der Wirtschaftsagentur Wien im Betrachtungszeitraum nicht statt.

4. Strategie des Immobilienmanagements

4.1 Strategische Leitlinien

Für die strategischen Aktivitäten der Wirtschaftsagentur Wien waren folgende Leitlinien relevant:

- Immobilienstrategie der Stadt Wien aus dem Jahr 2014,
- „STEP“ aus dem Jahr 2014 sowie dessen weiterführende Fachkonzepte (insbesondere Betriebszonenanalyse),
- Smart City Strategie der Stadt Wien aus den Jahren 2014 und 2022,
- Strategische Leitplanken bzw. Mission Statement der Wirtschaftsagentur Wien aus dem Jahr 2015 und
- die bereits oben dargestellte Satzung der Wirtschaftsagentur Wien vom 23. Mai 2016.

4.2 Immobilienstrategie der Stadt Wien

Die Immobilienstrategie der Stadt Wien betraf alle städtischen Dienststellen. Für ausgelagerte Unternehmen und sonstige Einrichtungen im Einflussbereich der Stadt Wien galt sie nur unter Beachtung der jeweiligen Satzung und der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Die Ziele der Strategie waren die optimale Nutzung und die verbesserte Verwertung der stadteigenen Immobilien, die marktorientierte Bewirtschaftung unter Berücksichtigung sozialer Komponenten, der strategische Ausbau des Immobilieneigentums im Hinblick auf Bevölkerungsprognosen und die Arbeitsplatzentwicklung sowie die für die Ziele der Wirtschaftsagentur Wien verfügbaren Gewerbeflächen zu erhöhen. Weitere Ziele waren der Vorrang für „stadtinterne“ Beschaffungen aller immobilienrelevanten Leistungen, die Trennung strategischer und operativer Funktionen des Immobilienmanagements sowie die Zusammenführung der Immobilienkompetenz in einer operativen Einheit.

Der Erlass des Herrn Bürgermeisters vom 26. März 2014 (MD - 192275/14) richtete für die Umsetzung der Immobilienstrategie der Stadt Wien mit Wirksamkeit vom 1. April 2014 die „Wiener Immobilienkommission“ ein. Diese diente als Gremium zur Konsensfindung in immobilienbezogenen Einzelfallentscheidungen. Als Geschäftsstelle für die „Wiener Immobilienkommission“ diente die in der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik angesiedelte Bereichsleitung Immobilienstrategie und Koordination von Infrastrukturvereinbarungen.

Seit dem Jahr 2014 wurden monatliche Immobilien-Jours fixes der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik abgehalten, an denen lt. Aussage der Wirtschaftsagentur Wien regelmäßig 1 Vertreterin bzw. 1 Vertreter der Wirtschaftsagentur Wien teilnahm. Grundsätzlich unterlag die Wirtschaftsagentur Wien keinerlei Abstimmungspflichten gegenüber der MA 69 - Immobilienmanagement. Trotzdem diente dieses Gremium zur gegenseitigen Information über diverse Projekte im Bereich des Immobilienmanagements der Stadt Wien. In diesem Sinn gab es z.B. Abstimmungen mit der Interessenslage der Stadt Wien, wenn eine nicht mehr benötigte Fläche im Eigentum der Wirtschaftsagentur Wien für Wohnbauzwecke verwertet werden sollte. Darüber hinaus wurden Immobilienanfragen von Dritten, die von der Wirtschaftsagentur Wien nicht im Rahmen ihrer satzungsgemäßen Aufgaben bearbeitet werden konnten, in das Immobilien-Jour fixe der Stadt Wien eingebracht.

4.3 „STEP“

Ein weiteres für die Wirtschaftsagentur Wien bedeutsames strategisches Dokument im Berichtszeitraum war der „STEP 2025“, der am 25. Juni 2014 vom Gemeinderat (Pr.Z. 01422-2014/0001-GSK) beschlossen wurde. In der Folge gab es einen laufenden

Monitoring- und Reflexionsprozess, wobei untersucht wurde, wie weit die Rahmenbedingungen noch aktuell waren, die vorgesehenen Initiativen erfolgreich umgesetzt wurden und die angestrebten Ergebnisse erzielt werden konnten.

Laut „STEP 2025“ hätten Stadtwachstum und wirtschaftliche Veränderungen über die Jahre starke Auswirkungen auf die zur Verfügung stehenden Flächen für Wiener Wirtschaftsbetriebe. Da ausreichend Platz für Wiener Betriebe aber ein wichtiger Standortfaktor war, sollte der Verlust an Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe künftig eingedämmt werden. Dazu wurde von der Stadt Wien in enger Zusammenarbeit mit der Wirtschaftskammer und Industriellenvereinigung Wien im Jahr 2017 das Fachkonzept „Produktive Stadt“ erarbeitet, das den Stellenwert des produzierenden Bereiches unterstrich und sie als wesentliche Säule einer nachhaltigen Stadtentwicklung stärkte. Mit dem Fachkonzept „Produktive Stadt“ wurde dem produzierenden Bereich der benötigte Platz in einem eigenen Betriebszonenplan ausgewiesen.

Bei einem positiven Szenario der Wirtschaftsentwicklung sollte lt. „STEP 2025“ das Beschäftigtenwachstum mit dem Einwohnerwachstum Schritt halten. Diese Balance galt es, laufend zu beobachten. Bei Gebietsentwicklungen im Zuge der Stadterweiterung, z.B. bei städtebaulichen Masterplänen, wären die Bedürfnisse der „Produktiven Stadt“ stets mit zu berücksichtigen. Nicht zuletzt fanden sich einige der bestgeeigneten Zukunftsstandorte entlang der Stadtgrenze. Eine Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden in grenzüberschreitenden Funktionsräumen wäre daher von der Stadt Wien aktiv anzustreben.

Gemäß „STEP 2025“ wären zentrale Akteurinnen bzw. Akteure dabei die Wirtschaftsagentur Wien und die Wirtschaftskammer Wien. Wichtige Elemente des „proaktiven Flächenmanagements“ wären die Einrichtung einer neuen „Standort-Datenbank“, gemeinsam von der Wirtschaftsagentur Wien und der Wirtschaftskammer Wien, mit einem Überblick über alle Betriebs- und Produktionsflächen in ganz Wien; die noch bessere Positionierung und Vermarktung sofort verfügbarer Produktionsflächen im Internet, der optimale Einsatz der stadteigenen Flächen für Betriebsansiedlungen, z.B. auch für große internationale Betriebe sowie die gezielte Unterstützung neuer Unternehmen und Tätigkeiten mit spezifischen Standortanforderungen.

4.4 Smart City Wien

Bereits im Jahr 2014 setzte der Gemeinderat mit der Smart City Wien Rahmenstrategie einen Meilenstein zur Sicherung der hohen Lebensqualität für alle Wienerinnen bzw. Wiener mit einem „Zielhorizont 2050“. Im Jahr 2020 wurde zudem das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 im Wiener Regierungsabkommen verankert und die Wiener Smart Klima City Strategie entsprechend überarbeitet. Mit diesem Anspruch bekräftigte die Stadt Wien ihr Bekenntnis zu den globalen und europäischen Klimazielen. Alle nachhaltigen Entwicklungsziele der „UN Agenda 2030“ lagen der Strategie zugrunde. Der Gemeinderat beschloss die neugefasste Smart City Strategie Wien am 23. Februar 2022 (Pr.Z. 111597-2022-GGI).

Die Stadt Wien zählte lt. verschiedenen Studien und Umfragen in den Bereichen Lebensqualität, Infrastruktur und Innovation zu den erfolgreichsten Metropolen der Welt. Um diesen Status auch künftig für seine Bewohnerinnen bzw. Bewohner zu sichern, müsse sich die Stadt Wien lt. der Smart City Rahmenstrategie vielen Herausforderungen stellen. Durch die zum Zeitpunkt der Einschau des StRH Wien rd. 2 Mio. Einwohnerinnen bzw. Einwohner sei der Energiebedarf sowie der Bedarf nach günstigem wie zweckmäßigem Wohnraum und die Notwendigkeit nach belastbaren Verkehrskonzepten gestiegen. Dies verlange nach intelligenten, zukunftsfähigen und chancenorientierten Lösungen. Die Smart City Initiative würde deshalb beständig an dem Ziel, die ökologische, wirtschaftliche und soziale Leistungsfähigkeit der Stadt Wien sicherzustellen und sie in weiterer Folge zu verbessern, arbeiten.

4.5 Mission Statement der Wirtschaftsagentur Wien

Das für den Betrachtungszeitraum relevante Mission Statement der Wirtschaftsagentur Wien - welches die Geschäfte des Unternehmens, seine Ziele und deren Umsetzung definiert - stammte aus dem Jahr 2015. Demnach war die Wirtschaftsagentur Wien ein zentrales wirtschaftspolitisches Instrument der Stadt Wien, dessen Auftrag die Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Wien war. Als solches wäre sie u.a. für die strategische Sicherung, die laufende Entwicklung sowie die marktgerechte Verfügbarmachung von hochwertigen Standorten für unternehmerische Nutzungen in Wien verantwortlich. Eine wesentliche immobilienwirtschaftliche Rolle der Wirtschaftsagentur Wien wäre auch dort, wo die Mechanismen des Marktes nicht zu wirtschafts- und stadtentwicklungspoli-

tisch gewünschten Ergebnissen führen würden („Marktversagen“), etwa bei Impulsprojekten in Stadtentwicklungsgebieten oder bei gemeinsam genutzter Infrastruktur, aber auch im Bereich der langfristigen Flächenbevorratung.

Wie der StRH Wien feststellte, hatte sich die Wirtschaftsagentur Wien als kompetente Ansprechpartnerin der Wiener Wirtschaft wie auch der Einrichtungen der Stadt Wien im Bereich Betriebsansiedlungen, Immobilien- und Flächenwidmungsfragen positioniert. Innerhalb der Wirtschaftsagentur Wien wurden diese Aufgaben primär von der Abteilung Immobilien verantwortet.

Die Wirtschaftsagentur Wien teilte dem StRH Wien im Rahmen seiner Einschau auch mit, dass in Anbetracht einer stetigen Weiterentwicklung der Immobilienstrategie der Stadt Wien derzeit an einer neuen strategischen Ausrichtung gearbeitet wurde. Der StRH Wien begrüßte diese Initiative.

Wie jedoch der StRH Wien feststellte, beinhalteten die im Mission Statement definierten Ziele der Wirtschaftsagentur Wien weder einen Zeithorizont noch überprüfbare Vorgaben. Daher war dem StRH Wien eine Beurteilung der diesbezüglichen Zielerreichung nicht möglich.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der Wirtschaftsagentur Wien, um die strategische Zielerreichung beurteilen zu können, in ihrem Mission Statement überprüfbare Ziele zu definieren.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

5. Operative Umsetzung der Immobilienstrategie

5.1 Allgemeines

5.1.1 Die Wirtschaftsagentur Wien war zentrale Anlaufstelle für Wiener, nationale und internationale Unternehmen sowie für Investorinnen bzw. Investoren in allen die Stadt Wien betreffenden Fragen zu Betriebs-, Labor- und Büroflächen, Betriebsansiedlungen und Betriebsumsiedlungen oder Betriebserweiterungen in Wien. Laut ihren diesbezüglichen Informationen würde die Wirtschaftsagentur Wien Firmengründerinnen bzw. Firmengründern, Kleinstbetrieben, Klein- und Mittelbetrieben, beschäftigungsintensiven Produktionsbetrieben sowie Forschungseinrichtungen die dafür maßgeschneiderten Immobilienlösungen anbieten.

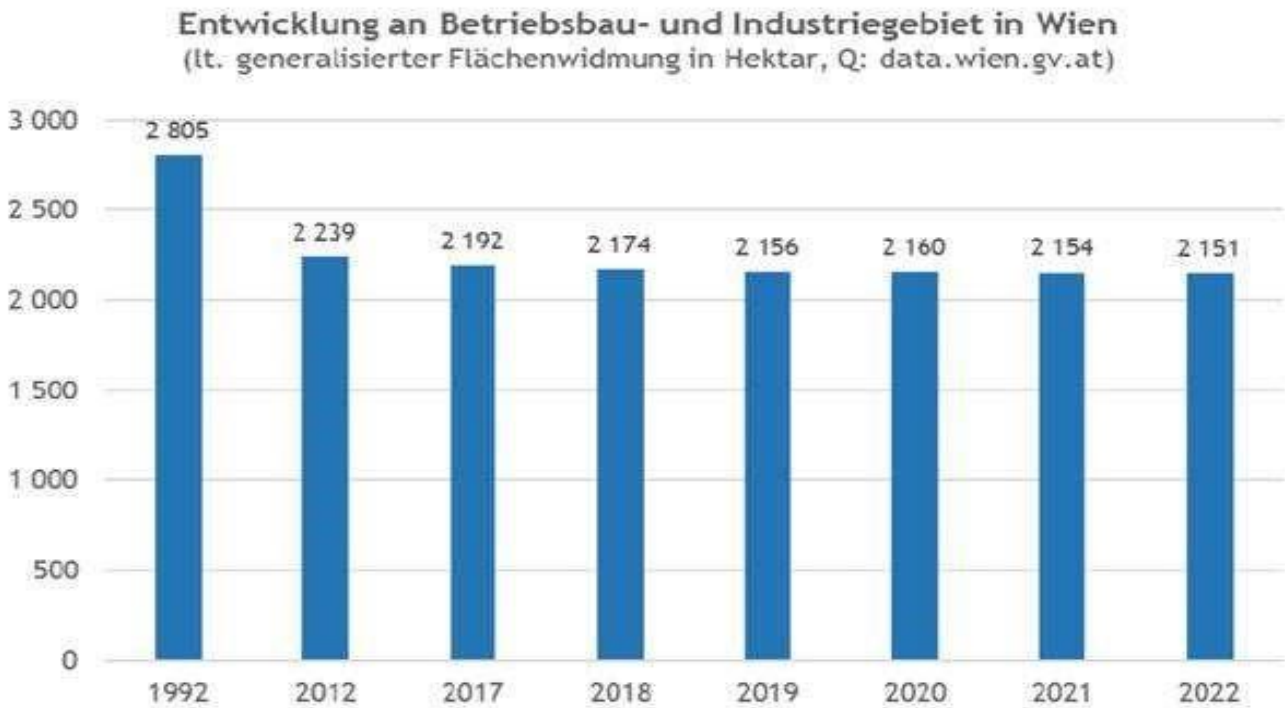
Zu den Kernaufgaben der Wirtschaftsagentur Wien im Liegenschaftsbereich zählten der Ankauf, die Aufschließung und Parzellierung sowie die Vergabe von Betriebsflächen und die Beratung sowie Betreuung bei der Um- und Ansiedlung von Unternehmen. Auch bei der Revitalisierung bestehender Industriegebiete übernahm sie die Koordination zwischen Stadt Wien, Interessenvertretungen und privaten Akteurinnen bzw. Akteuren. Zu den weiteren Kompetenzen der Wirtschaftsagentur Wien gehörte die Entwicklung und Errichtung von maßgeschneiderten Technologie- und Spezialimmobilien für Unternehmen und Forschungseinrichtungen. Mit der Bereitstellung von betrieblicher Infrastruktur bot die Wirtschaftsagentur Wien im Betrachtungszeitraum kontinuierlich vielen Unternehmen in Wien Rahmenbedingungen für ihr wirtschaftliches Handeln.

5.1.2 Im Mission Statement der Wirtschaftsagentur Wien aus dem Jahr 2015 wurde ausgeführt, dass Unternehmensliegenschaften im Wiener Stadtgebiet aufgrund des Bevölkerungswachstums unter massivem Druck standen. Dies hätte sich seit dem Jahr 2000 in einem quantitativen Rückgang der als Betriebsgebiet gewidmeten Flächen von jährlich rd. 1 % niedergeschlagen.

Nach Auskunft der Wirtschaftsagentur Wien zeigten aktuellere Analysen, dass sich dieser Trend nicht fortgesetzt hatte. Im Zeitraum der Jahre 2017 bis 2022 gingen die verfügbaren Flächen von 2.192 ha auf 2.151 ha, d.h. in Summe um 1,87 % zurück. Das entsprach annualisiert einem Rückgang von lediglich 0,38 %, d.h. etwa nur $\frac{1}{3}$ der in den beiden davorliegenden Dekaden zu verzeichnenden Umwidmungen. Die Dynamik des Verlustes von Betriebsflächen konnte lt. Auskunft der Wirtschaftsagentur Wien insbesondere durch das im

Jahr 2017 beschlossene Fachkonzept „Produktive Stadt“ gestoppt werden. Diese Entwicklung ist in der folgenden Grafik abgebildet:

Abbildung 1: Entwicklung an Betriebsbau- und Industriegebiet in Wien



Quelle: Wirtschaftskammer Wien, Abteilung Standort und Infrastruktur

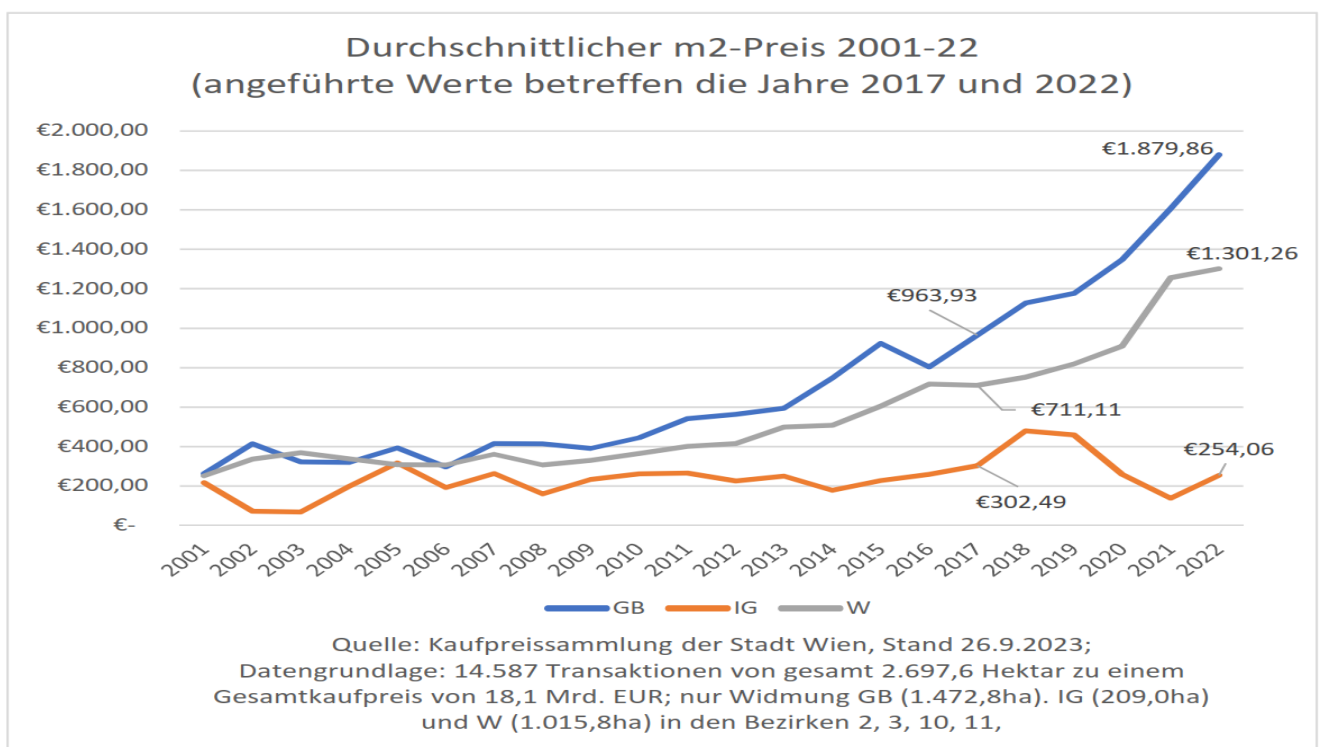
Das im Mission Statement angestrebte Ziel das Gesamtvolumen der verfügbaren Gewerbeflächen im Bestand der Wirtschaftsagentur Wien zu erhöhen, konnte nicht erreicht werden. Die Gründe dafür lagen lt. Wirtschaftsagentur Wien:

- in der anhaltend hohen Preisdynamik,
- in der Bereitschaft privater Investorinnen bzw. Investoren spekulativ Liegenschaften zu erwerben,
- im Umstand, dass kaum geeignete Liegenschaften mehr verfügbar waren bzw. nicht auf den Markt kamen sowie
- in der Verschärfung regulatorischer Maßnahmen (wie Naturschutz, Flächenversiegelung etc.).

Zur Darstellung der Preisdynamik war vom StRH Wien auszuführen, dass für den Zeitraum der Jahre 2017 bis 2022 die Daten der Kaufpreissammlung der Stadt Wien für die größten

Industriebezirke fast eine Verdopplung der Marktpreise für Wohnbauflächen auswiesen. Bei der Widmung „Wohngebiete“ stieg der Preis pro m² im Jahr 2017 von 711,-- EUR auf 1.301,-- EUR im Jahr 2022 und bei der Widmung „Gemischte Baugebiete“ im Jahr 2017 von 964,-- EUR auf 1.880,-- EUR im Jahr 2022. Die Preise für die Widmung „Industriegebiete“ gewidmeten Gewerbeflächen sanken vom Jahr 2017 von 302,-- EUR pro m² auf 254,-- EUR pro m² im Jahr 2022. Diese Entwicklung ist in der folgenden Grafik abgebildet:

Abbildung 2: Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in den Wiener Gemeindebezirken 2, 3, 10 und 11



Quelle: Wirtschaftsagentur Wien auf Basis Kaufpreissammlung der Stadt Wien

5.2 Kennzahlen im Bereich der für Betriebsansiedlungen geeigneten Liegenschaften (Unternehmensliegenschaften)

Unternehmensliegenschaften sind unbebaute Baugrundstücke, die Gewerbebetrieben zum Erwerb (Kauf oder Baurecht) und zur Errichtung einer Betriebsstätte angeboten werden. In den folgenden Tabellen hat der StRH Wien Kennzahlen der Wirtschaftsagentur Wien bzgl. der operativen Umsetzung zum Geschäftsfeld Unternehmensliegenschaften für die Jahre 2017 bis 2022 dargestellt:

Tabelle 7: Aktivitäten in Bezug auf Unternehmensliegenschaften in den Jahren 2017 bis 2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bauplatznachfragen	194	149	140	165	249	153
Betriebsansiedlungen	7	11	19	11	10	8
Standortberatungen	-	-	-	-	74	87

Quelle: Wirtschaftsagentur Wien, Darstellung: StRH Wien

Die Anzahl der Bauplatznachfragen unterlag jährlichen Schwankungen, wobei die meisten Anfragen im Jahr 2021 mit 249 Fällen zu verzeichnen waren. Bei den in der Tabelle 7 aufgelisteten Betriebsansiedlungen handelte es sich um Ansiedlungen auf Eigengrund der Wirtschaftsagentur Wien. Die Anzahl dieser Betriebsansiedlungen stieg vom Jahr 2017 mit 7 Fällen bis zum Jahr 2019 auf 19 Fälle, während sie sich schließlich vom Jahr 2019 bis zum Jahr 2022 kontinuierlich auf 8 Fälle reduzierten. Die Anzahl an Standortberatungen wurde von der Wirtschaftsagentur Wien erst ab dem Geschäftsjahr 2021 erfasst. Sie umfassten Beratungen von Unternehmen bei der Immobiliensuche in Wien, wobei die Beratungen für einen Eigengrund der Wirtschaftsagentur Wien in der Tabelle nicht inkludiert waren.

Tabelle 8: Entwicklung der Unternehmensliegenschaften in den Jahren 2017 bis 2022 (in m²)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ankäufe	10.554	2.303	9.766	11.750	-	-
Verkäufe	49.704	119.404	38.270	256.660	149.737	107.148
Erweiterungsflächenverkäufe	250	2.918	9.441	1.385	24.375	18.928
Baurechte	209.752	206.246	163.318	166.129	161.941	138.996

Quelle: Wirtschaftsagentur Wien, Darstellung: StRH Wien

Wie aus der Tabelle ersichtlich, wurden durch die Wirtschaftsagentur Wien die meisten Grundstücksflächen im Jahr 2017 mit 10.554 m² und im Jahr 2020 mit 11.750 m² angekauft. Ab dem Jahr 2021 waren keine Ankäufe mehr möglich, da lt. Wirtschaftsagentur Wien keine für Betriebsansiedlungen geeigneten Liegenschaften zu wirtschaftlich angemessenen Konditionen am Markt verfügbar waren.

Die Grundstücksverkäufe durch die Wirtschaftsagentur Wien wurden im Betrachtungszeitraum ausschließlich für unternehmerische Zwecke getätigt und unterlagen lt. den Angaben der Wirtschaftsagentur Wien den üblichen Schwankungen. Zu erwähnen waren jedoch das Jahr 2019, in dem mit 38.270 m² die geringsten Flächen und das Jahr 2020, in dem mit 256.660 m² die meisten Flächen verkauft wurden. Die Verkäufe im Jahr 2020 waren durch die Ansiedlung eines großen Unternehmens und durch die Realisierung von Kaufoptionen bedingt.

Die Erweiterungsflächenverkäufe betrafen Flächen, die von Unternehmen, welche bereits im jeweiligen Gebiet angesiedelt waren und eine weitere Fläche zur Betriebserweiterung benötigten, angekauft wurden. Zu erwähnen waren die überdurchschnittlich großen Flächenerweiterungen im Jahr 2021 mit insgesamt 24.375 m² mit der größten Erweiterung in Wien 21, Ödenburgerstraße 16, mit rd. 12.000 m² und im Jahr 2022 mit insgesamt 18.928 m² mit der größten Erweiterung in Wien 23, Laxenburger Straße 256, mit rd. 8.000 m².

Zur Darstellung der Position „Baurechte“ in der Tabelle 8 war anzumerken, dass es sich bei diesen Zahlen um den Gesamtbestand, der an Baurechten überlassenen Flächen handelte. Im Jahr 2017 lag der Grundstücksanteil an Baurechten bei 209.752 m² und sank kontinuierlich bis zum Jahr 2022 auf 138.996 m². Dies ergab eine Reduktion von rd. 34 % und war durch die Ausübung der verschiedenen Unternehmen eingeräumten Kaufoptionen bedingt.

Tabelle 9: Entwicklung der Grundstücksflächen in den Jahren 2017 bis 2022 (in m²)

Jahr	Ankäufe	Dotationen	Verkäufe
2017	10.554	2	49.704
2018	2.303	-	119.404
2019	9.766	-	38.270
2020	11.750	-	256.660
2021	-	-	149.737
2022	-	2.820	107.148
Summe	34.373	2.822	720.923

Quelle: Wirtschaftsagentur Wien, Darstellung: StRH Wien

Wie aus der Tabelle ersichtlich, gab es in den betrachteten Jahren insgesamt 2 Dotationen von Grundstücksflächen an die Wirtschaftsagentur Wien durch die Stadt Wien. In Anbetracht der Entwicklung des Bestandes an Grundstücksflächen wurden diese Dotationen durch den StRH Wien mitberücksichtigt. Im Ergebnis war erkennbar, dass es in den Jahren 2017 bis 2022 einen Nettoabgang an Grundstücksflächen der Wirtschaftsagentur Wien in der Höhe von 683.728 m² gab. Dies ergab im betrachteten Zeitraum einen durchschnittlichen Abgang in der Höhe von 113.955 m² pro Jahr.

Laut Jahresabschluss hatte die Wirtschaftsagentur Wien zum Stichtag 31. Dezember 2022 einen Bestand an Grundstücksflächen in der Höhe von 2.344.608 m² ausgewiesen. Der StRH Wien stellte fest, dass bei der Fortsetzung dieses Trends - nämlich bei einem durchschnittlichen jährlichen Abgang an Grundstücksflächen in der Höhe von 113.955 m² - die Wirtschaftsagentur Wien in rd. 21 Jahren über keine Grundstücksflächen mehr verfügen würde.

Empfehlung:

In Anbetracht des hohen Abganges an Grundstücksflächen empfahl der StRH Wien, dieser Entwicklung mit geeigneten Maßnahmen entgegenzusteuern und wiederholte seine bereits in Vorberichten ausgesprochene Empfehlung, Grundstücke verstärkt im Baurecht zu vergeben.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Tabelle 10: Entwicklung der Unternehmensliegenschaften in den Jahren 2017 bis 2022 (in Mio. EUR)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ankäufe	1,93	0,45	3,38	3,18	-	-
Verkäufe	16,40	37,48	9,80	24,25	15,49	18,46

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Erweiterungsflächen	0,07	0,38	1,84	0,23	4,85	2,84
Bauzins p.a.	1,82	1,80	1,49	1,54	1,47	1,48

Quelle: Wirtschaftsagentur Wien, Darstellung: StRH Wien

Bei einem Vergleich der Tabellen 8 und 10 war auffällig, dass sich die Flächenentwicklungen teilweise nicht in den Preisen widerspiegeln. So waren z.B. bei einem Vergleich der Position „Ankäufe in m²“ und dem Kaufpreis vom Jahr 2018 auf das Jahr 2019 erkennbar, dass sich die Flächen um rd. 324 % erhöhten und der Kaufpreis überproportional um rd. 651 % stieg. Im Gegensatz dazu war z.B. bei der Position „Verkäufe in m²“ vom Jahr 2019 auf das Jahr 2020 ein Anstieg um rd. 571 % zu verzeichnen, während der Verkaufserlös nur um rd. 147 % stieg.

Die Wirtschaftsagentur Wien erklärte dazu, dass ein direkt proportionaler Zusammenhang zwischen Flächenentwicklung und Erträgen bzw. Preisen nicht gegeben war, da die Verkäufe jeweils zu unterschiedlichen Quadratmeterpreisen erfolgten. Die Preisunterschiede ergaben sich aus der jeweiligen unterschiedlichen Lage, Widmung, Beschaffenheit und Konfiguration. Die einzelnen Transaktionen waren daher nur bedingt miteinander vergleichbar.

Zur Darstellung des Bauzinses war anzumerken, dass es sich bei diesen Zahlen um den jährlich vereinnahmten Gesamtbetrag handelte. Hier war eine verhältnismäßige Entwicklung von Flächen an Baurechten und dem Bauzins ersichtlich. Im Jahr 2017 waren mit rd. 1,82 Mio. EUR die höchsten Einnahmen zu verzeichnen, welche bis zum Jahr 2022 grundsätzlich kontinuierlich in Relation zu den Flächen auf Einnahmen in der Höhe von rd. 1,48 Mio. EUR abnahmen. Dies ergab eine Reduktion von rd. 19 % und war - wie bereits erwähnt - durch die Ausübung der verschiedenen Unternehmen eingeräumten Kaufoptionen bedingt.

Der StRH Wien stellte noch einmal fest, dass die Baurechte in m² und in Relation dazu der Bauzins über die betrachteten Jahre kontinuierlich sanken. Wie bereits in Vorberichten des StRH Wien erwähnt, schien dem StRH Wien grundsätzlich die Einräumung eines Baurechtes zur Erreichung der unmittelbaren Erfüllung des satzungsgemäß vorgesehenen Fonds-

zweckes zielführend. Was die Kaufoptionen betraf, wurde bereits in Vorberichten empfohlen, künftig solche Verpflichtungen nur in umfassend begründeten und detailliert dokumentierten Ausnahmefällen einzugehen.

Empfehlung:

Der StRH Wien wiederholte seine Empfehlung aus Vorberichten, Kaufoptionen nur in umfassend begründeten und detailliert dokumentierten Ausnahmefällen einzuräumen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Im Zuge der Einschau stellte der StRH Wien fest, dass bei der Überprüfung obiger Kennzahlen von der Wirtschaftsagentur Wien geringfügige Korrekturen vorgenommen werden mussten.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der Wirtschaftsagentur Wien, künftig die Richtigkeit der Kennzahlen sicherzustellen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

5.3 Kennzahlen im Bereich Büro- und Gewerbeflächen

Büro- und Gewerbeflächen waren im Eigentum der Wirtschaftsagentur Wien stehende Mietflächen für Gewerbebetriebe in Bestandsgebäuden der Wirtschaftsagentur Wien. Diese Flächen wurden von der Wirtschaftsagentur Wien angekauft, um auch teilweise selbst Bürogebäude zu errichten, welche schließlich von Betrieben gemietet wurden. In der folgenden Tabelle stellte der StRH Wien die Kennzahlen der Wirtschaftsagentur Wien bzgl.

der operativen Umsetzungen des Geschäftsfeldes Büro- und Gewerbeflächen für die Jahre 2017 bis 2022 dar:

Tabelle 11: Entwicklung der Büro- und Gewerbeflächen in den Jahren 2017 bis 2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Verfügbare Fläche (in m ²)	12.510	12.510	15.115	15.993	15.433	25.821
Eingemietete Betriebe	99	109	108	94	84	91

Quelle: Wirtschaftsagentur Wien, Darstellung: StRH Wien

Wie aus der Tabelle ersichtlich, hatten sich die zur Verfügung stehenden Mietflächen von der Wirtschaftsagentur Wien vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2022 von 12.510 m² auf 25.821 m² erhöht, was eine Steigerung von rd. 106 % bedeutete. Die Anzahl der eingemieteten Betriebe hatte sich vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2022 von 99 auf 91 Betriebe verringert, was eine Reduktion von rd. 8 % ergab. Dazu war anzumerken, dass die Unternehmensgrößen der eingemieteten Betriebe sehr unterschiedlich waren, da die Bandbreite zwischen Startup Unternehmen und mittleren Unternehmen lag.

Laut Wirtschaftsagentur Wien war der Anstieg der eingemieteten Betriebe im Jahr 2017 mit 99 Betrieben auf das Jahr 2018 mit 109 Betrieben auf gesteigerte Vermietungsleistungen in den Objekten Währinger Straße und Stutterheimstraße zurückzuführen. Der Anstieg der verfügbaren Fläche vom Jahr 2018 mit 12.510 m² auf das Jahr 2019 mit 15.115 m² war hauptsächlich auf die Verfügbarkeit zusätzlicher Flächen im Objekt „Am Kanal“ zu begründen. Die vergleichsweise geringfügige Veränderung der Anzahl der eingemieteten Betriebe in diesen Jahren war auf die Neuvermietung an lediglich 1 Mieter zurückzuführen. Der Rückgang der eingemieteten Betriebe vom Jahr 2019 mit 108 Betrieben auf das Jahr 2020 mit 94 Betrieben war insbesondere durch den Auszug von Betrieben in den Objekten Mariahilfer Straße, Währinger Straße und Stutterheimstraße begründet. Der Rückgang von eingemieteten Betrieben vom Jahr 2020 auf das Jahr 2021 mit 84 Betrieben war auf die Auflassung des Objektes Währinger Straße zurückzuführen. Der Flächenzuwachs vom Jahr 2021 mit 15.433 m² auf das Jahr 2022 mit 25.821 m² war auf den Zugang der Objekte VBC6, Wien 3, Dr.-Bohr-Gasse 7, und den Gewerbehof Seestadt zurückzuführen. Die verhältnismäßig geringe Steigerung der Anzahl der eingemieteten Betriebe vom Jahr 2021 mit 84 Betrieben auf das Jahr 2022 mit 91 Betrieben war darauf zurückzuführen, dass der Gewerbehof Seestadt zwar Ende des Jahres 2022 die verfügbaren Flächen erhöht hatte, die ersten Vermietungen aber erst im Jahr 2023 erfolgten.

Eine Darstellung, wie viel Fläche von der verfügbaren Fläche der Wirtschaftsagentur Wien in den betrachteten Jahren tatsächlich vermietet war, konnte von der Wirtschaftsagentur Wien rückwirkend nicht ermittelt werden.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, in Hinkunft im Sinn der Wirtschaftlichkeit jährlich die Kennzahl des Vermietungsgrades der verfügbaren Flächen auch stichtagsbezogenen zu erfassen und zu dokumentieren.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

6. Liegenschaftstransaktionen und Immobilienprojekte

6.1 Prozess der Durchführung von Liegenschaftstransaktionen und Baurechtseinräumungen

Die Wirtschaftsagentur Wien definierte im Prozess „Immobilien verwerten (Verkauf & Baurecht)“ das Vorgehen bei der Abwicklung von Verkaufstransaktionen bzw. Baurechtseinräumungen zur Betriebsansiedlung von Unternehmen in Wien. Zusätzlich zum Prozesssteckbrief waren 23 z.T. fakultative Prozessschritte festgelegt. Nachfragenden Unternehmen wurde ausgehend von deren Anforderungen geeignete Standortvorschläge aus dem Liegenschaftsportfolio der Wirtschaftsagentur Wien übermittelt. Diese Standortvorschläge erfolgten immer vorbehaltlich der Genehmigung durch das Präsidium der Wirtschaftsagentur Wien, da derartige Rechtsgeschäfte ausschließlich durch Präsidiums genehmigung rechtlich bindend abgeschlossen werden konnten. Im Fall, dass zum Zeitpunkt der Anfrage keine geeigneten Liegenschaften der Wirtschaftsagentur Wien verfügbar waren, aber die Möglichkeit des Freiwerdens von Liegenschaften bestand, wurde das Unternehmen auf dessen Wunsch in eine interne Interessentinnen- bzw. Interessentenliste aufgenommen. Waren generell keine geeigneten Liegenschaften im Portfolio der Wirtschaftsagentur Wien vorhanden, wurde die Anfrage an das Team Büroservices zur

weiteren Hilfestellung bei der Suche nach Liegenschaften in Fremdportfolios weitergeleitet.

Bei Vorhandensein einer grundsätzlich geeigneten Liegenschaft im Portfolio der Wirtschaftsagentur Wien waren die wesentlichen Voraussetzungen für den positiven Abschluss des Verkaufs- bzw. Baurechtsprozesses:

- der Konsens mit der Käuferin bzw. dem Käufer oder Baurechtsnehmerin bzw. Baurechtsnehmer über die Eckdaten des Vertrages,
- das Vorliegen eines verkaufsreifen Bauplatzes (allenfalls nach erforderlicher Grundstücksteilung),
- die Genehmigung durch das Präsidium der Wirtschaftsagentur Wien sowie
- die allseitige Vertragsunterfertigung und
- der Erhalt der Kaufpreiszahlung bei Verkauf bzw. die laufende Abwicklung der Bauzinsvorschriften im Fall der Baurechtseinräumung.

6.2 Festlegung des Kaufpreises bzw. des Baurechtszinses

Laut Auskunft der Wirtschaftsagentur Wien und entsprechender Festlegungen in der Prozessbeschreibung war der Verkehrswert von Liegenschaften, welche zum Zweck der klassischen Betriebsansiedlung verwertet werden sollten, durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu eruieren. Weiters war in der Prozessbeschreibung festgehalten, dass der im Verkehrswertgutachten ermittelte Verkehrswert zusätzlich intern auf Plausibilität und Marktkonformität abzugleichen und darüber ein Aktenvermerk zu erstellen war. Der sich daraus ergebende Verkehrswert (Quadratmeterpreis) stellte den Mindestverkaufspreis dar. Damit sollte auch die nach EU-Beihilfenrecht geforderte Marktkonformität bei Veräußerungen durch die öffentliche Hand sichergestellt werden. Lag der Buchwert der Liegenschaften über dem ermittelten Verkehrswert oder waren Liegenschaften mit Darlehen belastet, welche höher als der ermittelte Verkehrswert waren, so bildete der im Einzelfall jeweils höchste Wert den Mindestverkaufspreis. Im Fall der Einräumung eines Baurechtes wurde der Bauzins als Prozentsatz von diesem Mindestverkaufspreis zuzüglich USt und Wertsicherung festgelegt.

Der StRH Wien forderte in diesem Zusammenhang Unterlagen zum Auswahlprozess der beauftragten Sachverständigen für Immobilienbewertung an. Aus den vorgelegten Unterlagen ging hervor, dass im Betrachtungszeitraum der Jahre 2017 bis 2022 insgesamt

3 Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit nur 1 Bieter gemäß Bundesvergabegesetz durchgeführt wurden und in allen 3 Fällen dieselbe Bewertungsgesellschaft von der Wirtschaftsagentur Wien zur Angebotslegung eingeladen und letztlich beauftragt wurde. Als Vergleichsangebote legte die Wirtschaftsagentur Wien 3 Angebote vor, wovon 2 Angebote aus dem Jahr 2013 und 1 Angebot aus dem Jahr 2019 stammten.

Der StRH Wien hielt fest, dass die im Betrachtungszeitraum durchgeführten Verhandlungsverfahren in den Jahren 2017, 2018 und 2020 erfolgten und den Abschluss von Rahmenverträgen zur wiederholten Beauftragung zum Gegenstand hatten. Demgegenüber hatte das im Jahr 2019 eingeholte Angebot die Bewertung eines Liegenschaftsareals im Rahmen der beabsichtigten Dotierung durch die Stadt Wien zum Gegenstand, weshalb die Vergleichbarkeit aus Sicht des StRH Wien nicht gegeben war. Die 2 Angebote aus dem Jahr 2013 waren als nicht zeitnah zu bezeichnen.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, Vergleichsangebote im Rahmen der Beauftragung von externen Sachverständigen einzuholen, um künftig auch in diesem Bereich eine sparsame, wirtschaftliche und zweckmäßige Gebarung nachweisen zu können.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

6.3 Entscheidung Liegenschaftsverkauf versus Baurechtseinräumung

Der StRH Wien ersuchte um Darstellung der Kriterien für die Entscheidung, ob Immobilien an Interessentinnen bzw. Interessenten verkauft werden sollten oder ein Baurecht eingeräumt werden sollte. Die Wirtschaftsagentur Wien führte dazu aus, dass im Vorfeld zunächst abzuwägen wäre, ob eine Immobilie grundsätzlich übertragen werden sollte oder das Halten im Bestand eher geeignet wäre, den satzungsgemäßen Zweck des Fonds bestmöglich zu erreichen.

Im Fall einer Entscheidung für den Verkauf bzw. die Einräumung eines Baurechtes wäre lt. Auskunft der Wirtschaftsagentur Wien zunächst festzustellen, ob es sich um eine Transaktion handelte, die in unmittelbarer Erfüllung des satzungsgemäß vorgesehenen Fondszweckes (satzungsmäßige Kernaufgabe) erfolgte, oder ob es sich um eine Transaktion im Rahmen der (sonstigen) Vermögensverwaltung des Fonds handelte. Handelte es sich um eine Transaktion im Rahmen der satzungsmäßigen Kernaufgabe, setzte diese eine Genehmigung durch das Präsidium der Wirtschaftsagentur Wien voraus. Dabei wären die Entscheidungskriterien marktkonformer Preis, Investitionsvolumen und geschaffene Arbeitsplätze zu berücksichtigen. Im Fall einer Transaktion im Rahmen der (sonstigen) Vermögensverwaltung, setzte diese eine Genehmigung durch die MA 62 - Wahlen und verschiedene Rechtsangelegenheiten als Fondsaufsichtsbehörde und des Präsidiums der Wirtschaftsagentur Wien voraus. Das Entscheidungskriterium wäre dabei ausschließlich der marktkonforme Preis.

In diesem Zusammenhang erläuterte die Wirtschaftsagentur Wien, dass nachfragende Unternehmen weit überwiegend einen Immobilienankauf einer Baurechtseinräumung vorgezogen hätten.

6.4 Stichprobenweise Beurteilung ausgewählter Liegenschaftstransaktionen

Der StRH Wien zog eine Stichprobe aus den im Jahr 2022 abgeschlossenen Kaufverträgen zu Liegenschaftsverkäufen im Zusammenhang mit der Betriebsansiedlungstätigkeit der Wirtschaftsagentur Wien und prüfte diese hinsichtlich der darin getroffenen Regelungen zur Sicherung der künftigen Nutzung als Betriebsobjekt.

Die vom StRH Wien ausgewählten 6 Kaufverträge aus dem Jahr 2022 enthielten folgende Vertragsklauseln:

- In 4 Kaufverträgen waren ein Vorkaufsrecht und ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Wirtschaftsagentur Wien vereinbart.
- In 1 Kaufvertrag war neben einem Vorkaufsrecht und einem Wiederkaufsrecht auch eine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall einer näher definierten Umwidmung des Grundstückes vereinbart. Die Verpflichtung zur Nachzahlung auf den Kaufpreis aufgrund der Nachbesserungsvereinbarung trat im Zeitpunkt der Rechtskraft des Umwidmungs-

beschlusses des Gemeinderates ein und war auf die Dauer von 7 ½ Jahren ab Kaufvertragsabschluss befristet. Die Höhe der im Umwidmungsfall an die Wirtschaftsagentur Wien zu leistenden Nachzahlung ermittelte sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert der umgewidmeten Grundfläche und dem Verkehrswert dieser Grundfläche mit der vor dem Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses vorliegenden Widmung.

- In 1 Kaufvertrag war eine unbefristete Nachbesserungsvereinbarung für den Fall enthalten, dass die kaufende Partei den Kaufgegenstand oder Teile davon an einen Dritten zu einem höheren Kaufpreis weiterveräußern sollte. Die kaufende Partei war verpflichtet, bei Weiterveräußerung den daraus erzielten Mehrerlös, abzüglich näher definierter Kaufnebenkosten, an die Wirtschaftsagentur Wien abzuführen. Ein Vorkaufsrecht oder Wiederkaufsrecht war nicht Bestandteil des Vertrages.

Dazu merkte der StRH Wien an, dass ein Wiederkaufsrecht der Verkäuferin bzw. dem Verkäufer das Recht einräumte, eine verkaufte Sache zu einem bestimmten bzw. bestimmbaren Preis zurückzukaufen. In 5 der 6 Kaufverträge der Stichprobe waren verbücherte Wiederkaufsrechte vereinbart, welche übereinstimmend einen Wiederkauf durch die Wirtschaftsagentur Wien zum ursprünglichen Verkaufspreis vorsahen, falls in der festgelegten Frist keine Errichtung eines Betriebsobjektes mit einem bestimmten Mindestausmaß an bebauter Fläche erfolgte.

Der StRH Wien stellte fest, dass in 3 Fällen der Zeitraum zwischen Kaufvertragsabschluss und Ende der Frist zur Errichtung eines Betriebsobjektes mit weniger als 5 Monaten auffällig kurz war. Laut Auskunft der Wirtschaftsagentur Wien kam es in diesen Fällen z.B. durch Verzögerungen beim Vertragsabschluss zur Verkürzung der das Wiederkaufsrecht auslösenden Frist, welche in der Regel mit 2 bis 3 Jahren festgelegt wurde. Zusätzlich war in den Kaufverträgen vereinbart, dass vonseiten der Wirtschaftsagentur Wien vor Ausübung des Wiederkaufsrechtes eine angemessene Nachfrist von zumindest 6 Monaten zu setzen war.

Bei einem Vorkaufsrecht handelte es sich um das Recht, eine Sache zum Kauf angeboten zu bekommen, wenn die bzw. der vom Vorkaufsrecht Verpflichtete sich entscheidet, die Sache veräußern zu wollen. In den gegenständlichen Kaufverträgen war in 5 von 6 Fällen ein verbüchertes Vorkaufsrecht zugunsten der Wirtschaftsagentur Wien vereinbart. Übereinstimmend war in diesen Verträgen ein vorab fixierter Einlösungspreis für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Wirtschaftsagentur Wien in der Höhe des vor-

maligen Verkaufspreises festgelegt. Daneben hätte die Wirtschaftsagentur Wien bei Ausübung des Vorkaufsrechtes ein angemessenes Entgelt für errichtete Baulichkeiten zu leisten. Die in den gegenständlichen Kaufverträgen vereinbarten Vorkaufsrechte waren zeitlich befristet, wobei die Dauer der Befristung in mehreren Abstufungen zwischen 5 und 10 Jahren betrug. In 3 Fällen war die Dauer der Befristung von der Gewährung einer Förderung durch die Stadt Wien abhängig.

Der StRH Wien hielt fest, dass in 4 der 6 stichprobenweise ausgewählten Kaufverträgen nach Wegfall des Wiederkaufsrechtes durch Errichtung des geforderten Betriebsobjektes lediglich das ausbedungene Vorkaufsrecht als Sicherungsinstrument verblieb. Bei einer beabsichtigten Weiterveräußerung durch die Käuferin bzw. den Käufer endete die Möglichkeit der Wirtschaftsagentur Wien, Einfluss auf die künftige Nutzung - insbesondere zu Betriebsansiedlungszwecken - durch Ausübung des Vorkaufsrechtes zu nehmen mit Ablauf der Befristung endgültig.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, künftig eine einheitliche Dauer der Befristung von Vorkaufsrechten bei Liegenschaftsveräußerungen von zumindest 10 Jahren vorzusehen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Was die in 2 Kaufverträgen der Stichprobe vereinbarte Kaufpreinsnachbesserung betraf, führte die Wirtschaftsagentur Wien aus, dass diese vertragliche Regelung nicht durchgängig, sondern auf Basis konkreter Anhaltspunkte wie etwa der Wahrscheinlichkeit einer zeitnahen Umwidmung und des sich daraus ergebenden Wertsteigerungspotenzials in die Kaufverträge aufgenommen wurde. Dies würde sich auch in den vorgelegten Kaufverträgen widerspiegeln, welche lediglich in 2 von 6 Fällen eine Nachbesserungsvereinbarung enthielten. Nach Ansicht des StRH Wien sollte die Aufnahme einer Nachbesserungsklausel jedoch nicht nur auf absehbare Fälle beschränkt sein, sondern in Kaufverträgen die Regel darstellen.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, künftig generell eine Nachbesserungsvereinbarung in Kaufverträge aufzunehmen, welche die Wertsteigerungen z.B. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes erfasst.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

6.5 Stichprobenweise Beurteilung ausgewählter Immobilienprojekte

Der StRH Wien nahm stichprobenweise Einschau in das Immobilienprojekt Gewerbehof Seestadt am Baufeld H6 in der Seestadt Aspern und in das Projekt VBC6 am Standort des Vienna BioCenter in Wien 3, Dr.-Bohr-Gasse 7. Diese wurden durch die Wirtschaftsagentur Wien als Trägerin im Betrachtungszeitraum umgesetzt.

6.5.1 Der Gewerbehof Seestadt wurde im Baufeld H6 errichtet und bot nach Fertigstellung im Jahr 2022 Handwerksbetrieben, produzierendem Gewerbe und produktionsnahen Dienstleistungsbetrieben auf 7.500 m² Gesamtfläche 1 Gebäude, in dem die gesamten betrieblichen Arbeitsabläufe an einem Ort gebündelt werden sollten. Eingebettet war der Gewerbehof Seestadt in das gemeinsam mit weiteren Bauträgerinnen bzw. Bauträgern und Investorinnen bzw. Investoren umgesetzte Modellprojekt „Wohnen & Gewerbehof“, welches neben dem Gewerbehof Seestadt über 200 Wohnungen, eine Sammelgarage und Geschäftslokale umfasste und so einen urbanen Nutzungsmix ermöglichen sollte.

Die durch Präsidiumsbeschluss der Wirtschaftsagentur Wien vom 24. September 2018 und vom 20. Oktober 2020 festgelegten qualitativen Ziele des Projektes Gewerbehof Seestadt waren:

- Ein weiteres Impulsprojekt in der Seestadt Aspern zu realisieren und damit einen zusätzlichen An Schub zur Entwicklung des Stadtentwicklungsgebietes als Wirtschaftsstandort zu leisten,

- ein Pilotprojekt im Sinn der Zielsetzungen des Fachkonzeptes „Produktive Stadt“, insbesondere zur Erhaltung und Schaffung von kostengünstigen robusten Gewerbeflächen im dicht bebauten, gemischten Stadtgebiet zu realisieren,
- einen neuen Lösungsansatz für vertikale Produktion im Sinn des effizienten Einsatzes von Grundstücksressourcen zu demonstrieren und entsprechend zu kommunizieren sowie
- einen Beitrag zur Nachhaltigkeit hinsichtlich Vorbeugung vor Flächenversiegelungen zu leisten.

Hinsichtlich des Umsetzungsstandes zum Einschauzeitpunkt führte die Wirtschaftsagentur Wien aus, dass die Bauarbeiten im Oktober 2022 abgeschlossen wurden und das Objekt in der Folge unter Einhaltung des genehmigten Budgets und der Planungsvorgaben vertragsgemäß übernommen worden sei. Mitte des Jahres 2022 sei der Vertrieb gestartet worden, der Vermietungsgrad würde sich zum Einschauzeitpunkt auf knapp 30 % belaufen und damit der geplanten Auslastung im zugrunde liegenden Businessplan entsprechen. Die Wirtschaftsagentur Wien stellte weiters dar, dass bis zum Einschauzeitpunkt rd. 30 nationale und internationale Delegationen den Gewerbehof Seestadt besichtigt und großes Interesse an dieser neuartigen Gebäudetypologie bekundet hätten sowie ein „Fachdialog mit ImmobilienentwicklerInnen“ dadurch initiiert worden wäre.

6.5.2 Das Projekt VBC6 hatte die Adaptierung des bestehenden Laborgebäudes VBC6 am Standort des Vienna BioCenter, Wien 3, Dr.-Bohr-Gasse 7, mit rd. 6.000 m² Fläche zum Gegenstand. Projektziel war die langfristige Vermietung eines Großteiles der Flächen an Unternehmen und Forschungsinstitute aus dem Bereich Life Sciences sowie die Umsetzung einer flexiblen Vermietung von Einzelarbeitsplätzen als sogenannte „Startup Labs“ auf einer Fläche von rd. 1.100 m². Diese „Startup Labs“ sollten Life Science Gründungsprojekten mit Laborbedarf die ersten Schritte in Wien durch das Angebot von günstigen und flexibel anmietbaren „Co-working-Arbeitsplätzen“ erleichtern. Die durch Präsidiumsbeschluss der Wirtschaftsagentur Wien vom 22. Oktober 2018 festgelegten qualitativen Ziele des Projektes VBC6 waren:

- Die erhebliche Angebotslücke an Laborinfrastruktur (BSL-2 Standard) zu schließen,
- insbesondere den Life Science Standort Vienna BioCenter in Neu Marx zu stärken und
- durch die Umsetzung des Projektes „Startup Labs“ insbesondere ein maßgeschneidertes und flexibles Angebot für Startups zu realisieren.

Die Wirtschaftsagentur Wien führte zur Umsetzung des Projektes aus, dass die Fertigstellung und Übernahme trotz COVID-19-bedingter Einschränkungen im April 2020 erfolgt sei und bereits im Mai 2020 die ersten Nutzerinnen bzw. Nutzer in den „Startup Labs“ den Forschungsbetrieb aufgenommen hätten. Zum Zeitpunkt der Einschau waren die errichteten 50 fixen Büroarbeitsplätze und die 60 fixen Laborarbeitsplätze weiterhin nahezu ausvermietet. Die Wirtschaftsagentur Wien stellte weiters dar, dass hinsichtlich des Zieles, die Knappheit an Laborinfrastrukturen auszugleichen, die Erwartungen an das Projekt vollständig erfüllt wurden. Ein erstes Unternehmen aus den „Startup Labs“ konnte lt. Auskunft der Wirtschaftsagentur Wien nach Abschluss einer Zusammenarbeitsvereinbarung mit einem internationalen Pharmakonzern Anfang des Jahres 2023 bereits eigene Labors in Wien beziehen.

Der StRH Wien stellte fest, dass die Wirtschaftsagentur Wien die Durchführung und Umsetzung von Projekten in den von ihr jährlich veröffentlichten Tätigkeitsberichten dargestellt hatte. Ein konkreter Prozess zur Überprüfung der Erreichung der durch das Präsidium der Wirtschaftsagentur Wien festgelegten qualitativen Ziele, etwa im Rahmen einer Wirkungsanalyse, bestand lt. Auskunft der Wirtschaftsagentur Wien jedoch nicht.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, nach Projektumsetzung im Rahmen einer Wirkungsanalyse zu überprüfen, ob die definierten qualitativen Ziele des Projektes erreicht wurden.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

7. IKS und Risikomanagement im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften

7.1 Grundlagen und Umsetzung

Direkte gesetzliche Vorgaben für die Einrichtung eines IKS bestanden für die Wirtschaftsagentur Wien nicht. Jedoch verpflichtete die WVAf, LGBl. für Wien Nr. 57/2013, die Wirtschaftsagentur Wien ausdrücklich, die im Wiener Landesgesetz über die risikoaverse Ausrichtung der Finanzgebarung, LGBl. für Wien Nr. 36/2013, geregelten Mindeststandards in ihrer Finanzgebarung sicherzustellen. Für die Wirtschaftsagentur Wien IKS-relevante Rechtsvorschriften waren insbesondere:

- das Wiener Landes-Stiftungs- und Fondsgesetz, LGBl. für Wien Nr. 14/1988 in der geltenden Fassung LGBl. für Wien Nr. 11/2020,
- die Fondssatzung,
- die Geschäftsordnungen für Vorstand, Beirat, Präsidium und die Geschäftsstelle,
- das Wiener Landesgesetz über die risikoaverse Ausrichtung der Finanzgebarung, LGBl. für Wien Nr. 36/2013, sowie der hiezu am 1. Jänner 2014 in Kraft getretenen WVAf, LGBl. für Wien Nr. 57/2013 und
- die Richtlinie für die Umsetzung der Grundsätze einer risikoaversen Ausrichtung der Finanzgebarung der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien. vom 18. Juni 2014.

Wie der StRH Wien feststellte, waren wichtige IKS-Elemente in der vom Vorstand der Wirtschaftsagentur Wien am 18. Juli 2014 beschlossenen Richtlinie für die Umsetzung der Grundsätze einer risikoaversen Ausrichtung der Finanzgebarung der Wirtschaftsagentur Wien geregelt worden.

Das im Betrachtungszeitraum weiterentwickelte IKS der Wirtschaftsagentur Wien war in einem Handbuch vom 1. Mai 2023 dokumentiert und bot einen Überblick über die wesentlichen Inhalte und Funktionen des IKS sowie über die korrespondierenden Prozesse und Verfahren, die dazu dienten, einen ordnungsgemäßen Ablauf des betrieblichen Geschehens und damit auch der Gebarung mit Immobiliengeschäften zu sichern. Das Handbuch diente als Unterstützung und Nachschlagewerk für alle Prozess-, Kontroll- und IKS-Verantwortlichen und richtete sich grundsätzlich an alle Mitarbeitenden der Wirtschaftsagentur Wien.

Der StRH Wien konnte sich bei seiner stichprobenweisen Einschau davon überzeugen, dass die wichtigsten Elemente eines IKS bzw. entsprechende Kontrollmaßnahmen in der Organisationsstruktur der Wirtschaftsagentur Wien verankert waren. Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten waren in Organigrammen und Stellenbeschreibungen geregelt, die regelmäßig auf Aktualität evaluiert wurden. Es bestanden insbesondere durchgängige Funktionstrennungen in den wesentlichen Arbeitsprozessen, das Vieraugenprinzip sowie definierte Aufgaben und verantwortungsadäquate Zugangs- und Zugriffsberechtigungen, z.B. zu IT-Systemen.

Die weitere detaillierte Einschau des StRH Wien ergab, dass mit Stand des Jahres 2023 in der Wirtschaftsagentur Wien für mittlerweile 53 Kern-, Management- und Supportprozesse ein dokumentiertes Prozessmanagement bestand. Die Prozessmanagement-Richtlinie regelte verbindlich die organisatorischen Vorkehrungen, die Rollen und Pflichten sowie die erforderlichen Tätigkeiten. Ein nicht unbeträchtlicher Teil des Leistungsspektrums der Wirtschaftsagentur Wien wurde jedoch nicht in Form von standardisierten und qualitätsgesicherten Prozessen umgesetzt, sondern durch Projekte, die neu zu planen, abzugrenzen und hinsichtlich ihrer Risiken und des Steuerungs- und Kontrollbedarfes einzuschätzen waren. Diese von der Wirtschaftsagentur Wien im Betrachtungszeitraum durchgeführten Projekte waren in ihrer Art, Größe und Komplexität höchst unterschiedlich und reichten von einfachen Veranstaltungen bis zu mehrjährigen Immobilienentwicklungsprojekten. Die Wirtschaftsagentur Wien definierte für diese diversen Projektstätigkeiten Mindeststandards für eine qualitativ hochwertige und risikoarme Projektplanung und Projektumsetzung. Diese waren z.B. ein Projektmanagement-Leitfaden, Projektplanungstools, das Projektmanagement-Office etc.

7.2 Externe Risikobeurteilungen

Im Jahr 2021 wurde in der Wirtschaftsagentur Wien damit begonnen, die beiden wichtigsten Kernprozesse - Förderungen und Immobilien - einer vertieften Analyse unter externer Begleitung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit dem besonderen Fokus auf Kontroll-, Compliance- und Korruptionsrisiken zu unterziehen. Ziel war dabei, anhand eines risikobasierten Ansatzes Risikobeurteilungen durchzuführen, in deren Rahmen Risiken identifiziert und erfasst, entsprechend ihrem erwarteten Schadensausmaß und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit analysiert sowie bewertet wurden.

Als Ergebnisse der durchgeführten Risikoanalysen (Stand 31. Dezember 2022) legte die Wirtschaftsagentur Wien dem StRH Wien jeweils eine Risikokontrollmatrix samt „Heat Map“ für folgende Geschäftsbereiche vor:

- Immobilien (An- und Verkauf und Liegenschaftsmanagement),
- Projektentwicklung,
- Förderungen und
- Human Relations.

Zur Überprüfung der Aktualität der erstellten Risikokontrollmatrizen war festgelegt, dass diese im Rahmen der jährlichen „Prozess-Audits“ erfolgen sollte. Die diesbezügliche Einschau des StRH Wien zeigte, dass diese Überprüfung erstmalig im Sommer des Jahres 2023 stattfand.

Zusätzlich nahm der StRH Wien Einschau in die Risikokontrollmatrix des Bereiches Immobilien vom November des Jahres 2021 und stellte fest, dass die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hinsichtlich der Risikominimierung insgesamt 3 Empfehlungen aussprach.

Diese 3 Empfehlungen betrafen den Themenkomplex „Bestandsobjekte Vermieten“, wo die Wirtschaftsagentur Wien u.a. einheitliche Dokumentationsstandards von Besprechungen zusicherte. Hinsichtlich des Risikos von ungeplanten Mietausfällen sowie längeren und höheren Leerständen durch den Ausfall eines Großmieters sagte die Wirtschaftsagentur Wien zu, in Hinkunft bei der Erstellung des Mietvertrages das Thema des Kündungsverzichtes entsprechend zu erörtern. Um die Kosten und den Zeitaufwand bei Räumungsklagen zu reduzieren, erklärte die Wirtschaftsagentur Wien Ausnahmen von Mahnungen schriftlich zu begründen und die Wiedervorlage von Mahnungen im Einvernehmen mit der Finanzabteilung der Wirtschaftsagentur Wien sicherzustellen.

Die Wirtschaftsagentur Wien gab im September des Jahres 2022 bekannt, welche Schlussfolgerungen daraus gezogen und diesbezügliche Maßnahmen umgesetzt wurden.

Die Einschau des StRH Wien in die Risikokontrollmatrix des Bereiches Gebäudeerrichtung, zuletzt vom Juli des Jahres 2022 zeigte, dass die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hinsichtlich der Risikominimierung insgesamt 4 Empfehlungen aussprach. Die Wirtschaftsagentur Wien erläuterte im Bericht vom Februar 2023, welche Umsetzungsmaßnahmen diesbezüglich gesetzt wurden.

So wurden in der Geschäftsordnung der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH, welche als Projektentwicklungsgesellschaft der Wirtschaftsagentur Wien tätig wurde, Grenzwerte festgelegt, ab denen der Bauausschuss jedenfalls zu befassen sei. Hinsichtlich der

Annahme und Bearbeitung von Angebotsunterlagen wurde der externe Dienstleister von der Wirtschaftsagentur Wien ersucht, in Hinkunft das Systemprotokoll zur Vervollständigung der Dokumentation der Angebotseröffnung vorzulegen und dessen Richtigkeit zu bestätigen. Des Weiteren sicherte die Wirtschaftsagentur Wien zu, dass bei Direktvergaben die in der Vergaberichtlinie der Wirtschaftsagentur Wien vorgesehenen Informationen und Unterlagen der Rechtsabteilung rechtzeitig elektronisch für die vergaberechtliche Prüfung zur Verfügung gestellt werden.

Zusammenfassend stellte der StRH Wien fest, dass das IKS und das Risikomanagement der Wirtschaftsagentur Wien vor allem in den letzten Jahren und insbesondere im Jahr 2023 weiterentwickelt wurde und in den vom StRH Wien eingesehenen Bereichen den Grundsätzen eines ordnungsgemäßen IKS und Risikomanagements entsprach.

8. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Um die strategische Zielerreichung beurteilen zu können, wären im Mission Statement überprüfbare Ziele zu definieren (s. Punkt 4.5).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien:

Die Empfehlung des StRH Wien wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der aktuellen Überarbeitung der Immobilienstrategie von der Wirtschaftsagentur Wien aufgegriffen.

Empfehlung Nr. 2:

In Anbetracht des hohen Abganges an Grundstücksflächen wäre dieser Entwicklung mit geeigneten Maßnahmen entgegenzusteuern, und wie in Vorberichten empfohlen, sollten Grundstücke verstärkt im Baurecht vergeben werden (s. Punkt 5.2).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien:

Im Prüfungsbericht des StRH Wien wird ausgeführt, dass bei Fortschreibung der aktuellen Verkaufsleistung noch für ca. 21 Jahre Liegenschaften verfügbar sind (s. Punkt 5.2, S. 37, 2. Abs.). Diese Größenordnung kann für den gesamten Liegenschaftsbestand nachvollzogen werden, bereinigt um nicht verwertbare Liegenschaften (z.B. Grünland), ist jedoch aus heutiger Sicht die Verfügbarkeit an tatsächlich verwertbaren Liegenschaften für Betriebsansiedlungen deutlich geringer (< 10 Jahre).

Die Empfehlung des StRH Wien, dieser Entwicklung mit geeigneten Maßnahmen entgegenzusteuern, wird im Zuge der aktuellen Überarbeitung der Immobilienstrategie von der Wirtschaftsagentur Wien aufgegriffen.

Der StRH Wien empfiehlt weiters, Grundstücke verstärkt im Baurecht zu vergeben (s. aaO). Dazu wird seitens der Wirtschaftsagentur Wien darauf hingewiesen, dass diesbezügliche Bemühungen der vergangenen Geschäftsjahre lediglich vereinzelt erfolgreich waren, weil seitens der anzusiedelnden Unternehmen die Rechtsform eines Baurechtes nicht gewünscht wurde. Unabhängig davon, wird die Wirtschaftsagentur Wien weiterhin Baurechte aktiv anbieten. Letztlich hat die Wirtschaftsagentur Wien jedoch vorrangig ihren satzungsgemäßen Zweck der Ansiedlung von Betrieben unabhängig von der Rechtsform zu verfolgen. Die Entscheidung über die Wahl der Rechtsform wird entsprechend sorgfältig abgewogen und dokumentiert.

Empfehlung Nr. 3:

Wie bereits in Vorberichten empfohlen, sollten Kaufoptionen nur in umfassend begründeten und detailliert dokumentierten Ausnahmefällen eingeräumt werden (s. Punkt 5.2).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien:

Die Empfehlung des StRH Wien wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des Abschlusses von künftigen Bauverträgen berücksichtigt.

Empfehlung Nr. 4:

Künftig wäre die Richtigkeit der Kennzahlen sicherzustellen (s. Punkt 5.2).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien:

Die Empfehlung des StRH Wien wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erstellung künftiger Tätigkeitsberichte auf die Richtigkeit der Kennzahlen geachtet.

Empfehlung Nr. 5:

In Hinkunft wäre im Sinn der Wirtschaftlichkeit jährlich die Kennzahl des Vermietungsgrades der verfügbaren Flächen auch stichtagsbezogen zu erfassen und zu dokumentieren (s. Punkt 5.3).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien:

Die Empfehlung des StRH Wien wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des wiederkehrenden „Prozess-Audits“ aufgegriffen.

Empfehlung Nr. 6:

Es wären Vergleichsangebote im Rahmen der Beauftragung von externen Sachverständigen einzuholen, um künftig auch in diesem Bereich eine sparsame, wirtschaftliche und zweckmäßige Gebarung nachweisen zu können (s. Punkt 6.2).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien:

Die Empfehlung des StRH Wien wird zur Kenntnis genommen und im Zuge künftiger Leistungsvergaben von Sachverständigen aufgegriffen.

Empfehlung Nr. 7:

Künftig wäre eine einheitliche Dauer der Befristung von Vorkaufsrechten bei Liegenschaftsveräußerungen von zumindest 10 Jahren vorzusehen (s. Punkt 6.4).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien:

Die Empfehlung des StRH Wien wird zur Kenntnis genommen und im Zuge künftiger Liegenschaftskaufverträge berücksichtigt.

Empfehlung Nr. 8:

Künftig wäre generell eine Nachbesserungsvereinbarung in Kaufverträge aufzunehmen, welche die Wertsteigerungen z.B. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes erfasst (s. Punkt 6.4).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien:

Der StRH Wien empfiehlt, künftig generell Nachbesserungsvereinbarungen in Kaufverträge aufzunehmen, welche die Wertsteigerungen z.B. durch Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfasst (s. Punkt 6.4, S. 46 unten). Dazu wird seitens der Wirtschaftsagentur Wien angemerkt, dass diese Maßnahme seitens der Wirtschaftsagentur Wien in jenen Fällen einer im Zeitpunkt der Vertragserrichtung absehbaren Wertsteigerung infolge von Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes bereits so praktiziert wird.

Die Empfehlung des StRH Wien wird zur Kenntnis genommen und im Zuge künftiger Kaufverträge aufgegriffen, wobei die Wirtschaftsagentur Wien im Sinn der Erfüllung ihrer satzungsgemäßen Kernaufgabe (Ansiedlung von Betrieben) die Umsetzbarkeit des generellen Einsatzes von Nachbesserungsklauseln infolge Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes begleitend evaluieren und entsprechend dokumentieren wird.

Empfehlung Nr. 9:

Nach Projektumsetzung wäre im Rahmen einer Wirkungsanalyse zu überprüfen, ob die definierten qualitativen Ziele des Projektes erreicht wurden (s. Punkt 6.5.2).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien:

Die Empfehlung des StRH Wien wird zur Kenntnis genommen und im Zuge einer bereits für das Jahr 2024 in Vorbereitung stehenden Wirkungsanalyse aufgegriffen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:**Mag. Werner Sedlak, MA**

Wien, im Februar 2024